

公司代码：600162

公司简称：香江控股

深圳香江控股股份有限公司 2022 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、德勤华永会计师事务所（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、公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人吴光辉及会计机构负责人（会计主管人员）杜艳声明：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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年度公司（母公司数，下同）实现净利润 964,020,066.77 元，加母公司年初未分配利润 324,416,191.30 元，计提盈余公积 96,402,006.68 元，减 2021 年度现金分红 130,737,524.88 元，减 2022 年前三季度现金分红 294,159,430.98 元，公司 2022 年底可供股东分配利润总计为 767,137,295.53 元，资本公积余额为 1,514,882,622.59 元，盈余公积余额为 301,797,430.96 元。

为使股东分享公司发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以公司未来实施利润分配方案时确定的股权登记日的总股本为基数，向全体股东按每10股派发现金红利人民币1.2元（含税），共计分配利润392,212,574.64元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润374,924,720.89元，全部结转以后年度分配。

如在本预案披露日至实施权益分派股权登记日期间，公司享有利润分配权的股份总额由于股份回购等原因发生变化的，公司将按照每股分配比例不变的原则，相应调整分红总额。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他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”的内容。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	24
第五节	环境与社会责任.....	41
第六节	重要事项.....	43
第七节	股份变动及股东情况.....	54
第八节	优先股相关情况.....	60
第九节	债券相关情况.....	61
第十节	财务报告.....	64

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签字并盖章的会计报表。
	会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

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		
公司、本公司、香江控股、上市公司	指	深圳香江控股股份有限公司
南方香江	指	南方香江集团有限公司
深圳金海马	指	深圳市金海马实业股份有限公司
香江商业	指	深圳市香江商业管理有限公司
香江集团	指	香江集团有限公司
森岛置业	指	天津市森岛置业投资有限公司
森岛宝地	指	天津森岛宝地置业投资有限公司
森岛鸿盈	指	天津森岛鸿盈置业投资有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证监局	指	深圳证券监管局
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

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	深圳香江控股股份有限公司
公司的中文简称	香江控股
公司的外文名称	Shenzhen HeungKong Holding Co., Ltd
公司的外文名称缩写	HKHC
公司的法定代表人	翟美卿

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴光辉	何肖霞
联系地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼
电话	020-34821006	020-34821006
传真	020-34821008	020-34821008
电子信箱	wuguanghui@hkhc.com.cn	hexiaoxia@hkhc.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大厦3046号香江金融大厦32楼-A1
公司注册地址的历史变更情况	详见公司于2019年10月31日在上海证券交易所网站披露的相关公告
公司办公地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼
公司办公地址的邮政编码	511442
公司网址	http://www.hkhc.com.cn
电子信箱	hkhc@hkhc.com.cn

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》、《证券时报》、《证券日报》
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	香江控股办公楼董事会办公室

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	香江控股	600162	山东临工

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	广州市珠江东路28号越秀金融大厦26楼
	签字会计师姓名	刘芳、黄达辉

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	2022年	2021年	本期比上年 同期增减(%)	2020年
营业收入	6,054,746,302.35	5,704,314,008.18	6.14	4,982,150,889.31
归属于上市公司股东的净利润	243,413,748.91	187,665,903.89	29.71	281,649,123.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,669,589.05	130,456,900.22	-25.90	265,247,557.88
经营活动产生的现金流量净额	341,150,661.76	490,883,429.90	-30.50	597,328,920.56
	2022年末	2021年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	6,641,672,755.82	7,286,106,884.23	-8.84	5,316,511,066.49
总资产	24,372,283,671.68	29,641,483,197.63	-17.78	25,623,925,893.49

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年 同期增减 (%)	2020年
基本每股收益(元/股)	0.0745	0.0562	32.56	0.0831
稀释每股收益(元/股)	0.0745	0.0562	32.56	0.0831
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0296	0.0391	-24.30	0.0783
加权平均净资产收益率(%)	3.46	2.54	增加0.92个百分点	5.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.37	1.77	减少0.40个百分点	4.95

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 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	1,072,258,907.62	486,067,367.41	1,259,456,347.59	3,236,963,679.73
归属于上市公司股东的净利润	38,982,601.65	-7,020,362.91	108,244,682.29	103,206,827.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,983,219.27	-98,777,306.91	84,102,364.75	88,361,311.94
经营活动产生的现金流量净额	-363,497,436.30	264,623,196.46	244,739,419.50	195,285,482.10

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	128,978,682.35	87,818,481.71	9,876,737.01
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	19,367,350.81	20,627,231.02	13,732,686.67
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	82,104,338.59		
委托他人投资或管理资产的损益	346,402.00	105,074.11	581,450.00
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	-493,609.53	2,214,170.32	2,676,004.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,083,240.58	4,462,557.42	6,079,872.44
减：所得税影响额	34,840,717.26	3,977,694.88	2,889,618.57
少数股东权益影响额（税后）	47,635,046.52	54,040,816.03	13,655,567.12
合计	146,744,159.86	57,209,003.67	16,401,565.35

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

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
交易性金融资产	5,409,139.74	3,075,328.21	-2,333,811.53	-294,207.53
其他权益工具投资	26,995,120.00	25,013,860.00	-1,981,260.00	147,000.00
合计	32,404,259.74	28,089,188.21	-4,315,071.53	-147,207.53

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

2022 年,在宏观经济严峻复杂且不确定性上升、资本市场大幅波动、市场预期疲弱的背景下,我国实现经济总量 121 万亿元,比上年实际增长 3%,增速较 2021 年回落 5 个百分点。在“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的政策环境下,房地产行业销售与投资同比大幅下滑。同时,受房地产融资严控政策的影响,房地产民营企业融资困难,房地产企业销售去货速度与投资热度持续下滑。在上述复杂且严峻的背景下,公司紧紧围绕稳健且谨慎的总体战略布局,一方面尽最大的力量加大推盘销售,力求实现资金的快速回笼;一方面做好疫情后商贸运营业务的复苏工作。在内部管控方面,积极进行战略梳理与组织架构优化调整,开源节流,精简人员,严控费用,提升内部效能,保证公司经营业绩的稳定和公司未来的可持续发展。

(一) 城市产业发展方面

聚焦主营业务,积极销售去化,力保项目按时交楼。重点推进广州增城项目、恩平项目、株洲项目、天津项目、苏州项目以及成都项目的销售工作以及广州增城项目、恩平项目、连云港项目、株洲项目、天津项目以及聊城项目的竣工验收工作。

1、销售签约与营销方面

2022 年,在整体购房需求疲软的情况下,城市产业发展方面实现签约金额约 24.41 亿元,产城销售情况较前一年出现较大幅度下滑。

公司品牌营销中心根据业务及项目的需要,对架构与人员进行优化与调整,力求做到强化品牌管理,提高工作效率;规范销售事务流程,规范系统房源及签约管理,打造高效能的销售团队。

2、在运营体系建设方面

全面实施团队整合与组织架构扁平化,调整人才结构,大胆启用年轻干部。一方面为提升组织效能和沟通效率,产城业务层面将计划运营部与工程管理部合并,组建运营管理部;取消景观装修部,其中设计职能合并到规划设计部,工程职能合并到运营管理部;另一方面,根据业务能力和工作绩效,对业务部门负责人、项目总和营销负责人做了一定比例的调换,能者上,庸者下。以保安全、保销售、保交楼、保公司和项目平稳运行为原则,建立全周期的运营管理体系。

3、项目工程管理方面

推动工程与运营,成本与招采、规划设计与景观装修工作的深度融合,降低沟通成本,提升管控质量。督办广州增城项目翡翠十五期的分栋开发工作,督办广州增城项目、恩平项目、连云港项目、株洲项目、天津项目以及聊城项目的竣工验收工作。

4、在物业管理方面:

2022 年,公司在物业管理工作上的重点继续围绕提升服务品质,树立良好品牌等方面开展工作。逐步提升服务质量与住户满意度,顺利完成重点项目广州番禺锦江项目的业委会改选换届工作;同时,对于新交付的项目,物业管理配合做好各项竣工验收工作。疫情期间,配合政府防疫要求,做好各项目的物业管理工作。

(二) 商贸流通及家居卖场运营方面

2022 年,商贸流通面临行业与市场双重寒冬,公司积极部署管理举措,稳步推动业务发展。具体工作如下:

1、积极招商运营,上半年重点解决长沙项目、洛阳项目、郑州项目的空置低效资产,出租率及经营氛围得到有效提升;下半年续签期间受市场环境和封控停业的影响出租率下滑,重点推进重点招商门店续签计划,并针对重点地区、城市续签集中补商,力稳出租率。

2、通过续签正常淘换周期,主动改善项目商户品牌结构,针对核心门店广州、深圳、武汉、南昌、沈阳重点引进头部品牌、流量品牌。

3、组建项目企划营销条线“新媒体运营组”,首批试点深圳/广州/南昌/沈阳/武汉 5 个城市,实行总部和项目对新媒体城市组的双线管理。搭建总部和门店直播间,全国重点城市建立线上直播间,打通直播间线上商店。

4、结合市场及现行业务，优化落地制度和规范，包含进场、撤场、欠费催收、商户风险管理、商铺、临租、广告位、合同保证金、统一收银、商品管理等，都取得了不同程度的规范、完善效果。

5、狠抓安全工作，主要以总部现场检查整改、监督项目自检、对于政府主管部门检查推动整改/推动公关为主，统筹项目完成每季度安全大检查及消防演习，最大程度做到安全覆盖和管理。

6、在信息应用服务方面，开展瑞米商管系统二期功能优化，完成招商门店的宣导覆盖及上线使用，集中管理业务数据及合同规范。推进 APP 线上开单功能完善及试点推广，支持实际活动交易场景，更便利服务商户及消费者。

二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，在“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期”的政策背景下，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

2022 年年底，房地产行业迎来了政策性回暖，监管部门陆续出台利好政策推动房地产市场健康平稳发展，进入 11 月，从信贷、债券、股权三个融资渠道采取的“三支箭”政策组合相继落地，上市房企和涉房上市公司再融资通道重新打开，房企资金压力有望得到缓解；全国各地因城施策，通过降低首付比例、降低房贷利率、提高公积金贷款额度等工具修复购房者信心，政策效果逐步呈现。

2022 年全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，销售金额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%。2022 年商品房销售延续 2021 年下半年的低迷景象，销售额和销售面积持续下降，全国商品房销售下滑趋势较为明显。

2022 年全年新开工面积 12.06 亿平，同比下降 39.4%，是历史最大跌幅，全年新开工面积回落至 2009 年以前水平。2022 年房地产企业因销售持续下行叠加行业出清，房企资金压力愈加突出，整体拿地力度大幅下降，全年土地成交价款 0.92 万亿元，同比下降 48.4%，购置土地面积 1.01 亿平，同比下降 53.4%。

房企在资金压力下再投资拓展举步维艰，已出险的房企失去拿地能力，尚未出险的房企面临各资金方的挤兑压力，资金需优先保持现金流和债务兑付避免违约，投资拿地难度较大；销售持续下行，在面对未来销售不确定性的情况下需谨慎投资，聚焦于核心城市核心地块，降低经营风险。

三、报告期内公司从事的业务情况

（一）报告期内公司所从事的主要业务

公司是专业从事城市产业发展、商贸流通及家居卖场运营为主的综合性集团。公司一方面立足于城市产业发展的运营商，从开发精品住宅项目，到聚焦粤港澳大湾区开发商业综合体等项目，并不断创新，与国际科技、国内 IT 服务创新企业打造科创产业中心项目；另一方面，公司通过商贸流通市场、家居卖场的开发与运营，不断深入发展，现已成为国内领先的家居连锁卖场运营商，并积极推进战略转型。

（二）报告期内公司的主要经营模式

报告期内，公司的主营业务主要以城市产业发展、商贸流通及家居卖场运营为主。

1、城市产业发展

公司聚焦精品住宅开发，不断突破、大胆创新，先后打造了广州锦绣香江、广州香江·翡翠绿洲以及锦绣香江温泉城等超大型高端精品住宅项目；并逐步深耕城市产业发展领域，先后打造珠海横琴·金融传媒中心、南沙香江国际金融中心自贸区综合体等项目，通过与微软（中国）等知名企业合作，打造科创中心，实现新城市产业升级。

2、商贸流通及家居卖场运营

商贸物流及家居卖场运营业务主要包括经营商贸物流市场的开发及运营管理，以及泛家居卖场的开发及运营管理。商贸物流及家居卖场运营的主要对象为专业市场，尤其以家居卖场为主。

根据市场需求定位不同，公司开发的专业市场可分为建材家居、百货小商品、副食、五金机电、酒店用品等专业市场。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，经过多年的用心打造，逐步确立了具有香江特色的竞争优势。

1、公司拥有强大的产业组合能力，业务组合具有良好的互补性，抗风险能力较强

公司作为综合性集团，业务板块之间的互补与盈利模式灵活度将一定程度上规避宏观调控对公司的影响。

2、较强成本管控能力

公司具有很强的成本管控能力，从全面预算管理到 IT 系统的全面实施，公司对综合成本的管控，具有很强的能力与丰富的经验，保证了公司产品具有较强有力的市场竞争优势。

3、完善的内部管理体系

公司具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、项目获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节，包括人力资源模块、计划运营模块、财务模块、工程模块、成本模块、设计模块、采购模块、营销模块、客服物业模块等多个项目管理模块。公司注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面的系统调研，形成了以市场为基础、以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理模块及管理体系相辅相成，发挥协同效应，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确及时的判断，确保各项目的顺利实施。

4、公司拥有良好的市场把握能力

经过多年经营，香江控股已拥有了良好的市场把握能力。在过去的经营过程中，公司以了解市场、开发市场、带动市场为项目经营策划的指导思想，结合对宏观经济形势的把握、对市场发展趋势与客户需求的掌控，积累了大量的经验，避免价格比拼的不利局面，依靠品质和差异化赢得了市场，塑造了公司在业务上把握市场的核心竞争力。

5、公司拥有良好的创新能力

创新是企业生命的源泉，近年来香江控股一直注重公司的创新能力，更好的让公司摆脱现有的市场和产品观念的约束，重视多样化的整合，立足客户的切身需求，通过多种激励手段的综合运用，确立公司自己的竞争优势。

公司的创新能力主要包括产品创新和经营管理手段的创新。现阶段，产品创新已经得到公司管理层广泛和深入的认识，如开发绿色环境建筑、注重休闲、坚持人与自然协调发展、智慧家居物联网等产品。

6、丰富的商户资源及有效的整合能力

公司进军商贸流通运营领域多年，已积累了丰富的商户资源，与多家国内外知名品牌建立了稳定的合作关系，赢得了大量有价值的业主的信任。公司通过整合累积的商户资源实现商贸流通项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，提升日均人流量和交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商贸流通运营为引导，有效发挥各项目之间的协同效应，相互提升各种类型物业的价值。通过有效整合实现业主、商户等各方共赢，培养客户忠诚度，实现各种资源的重复利用，提高商业运营模式的可复制性。

7、经验丰富的运营管理团队

公司管理层团队在商贸流通运营行业拥有着丰富的经验，经验丰富的管理团队为公司整体的可持续发展奠定了基础。公司子公司香江商业经过 20 多年的发展，在华南区域建立了绝对的竞争优势，包括品牌影响力、消费者口碑、市场占有率、招商资源储备等，在华南区域均处于行业前列。

五、报告期内主要经营情况

1、土地储备情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 575 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 135 万平方米，在建工程建筑面积约 162 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为

278 万平方米。公司土地储备主要为住宅及商业用途，以出售为主，公司根据市场情况决定是否出租及出租比例。报告期内公司房地产储备情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产储备情况”表。

2、房地产销售情况

2022 年公司实现房地产签约销售面积约 17.47 万平方米、签约销售金额约 24.41 亿元，上述签约销售均为住宅方面的销售，销售情况：番禺锦绣香江项目、南昆山项目、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、南京湾项目及天津项目等都有住宅项目推售。报告期内公司房地产销售情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产销售情况”表。

3、房地产出租情况

报告期内公司房地产销售情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产出租情况”表。

(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	6,054,746,302.35	5,704,314,008.18	6.14
营业成本	4,123,010,486.66	3,578,904,102.43	15.20
销售费用	253,033,377.82	290,690,773.92	-12.95
管理费用	312,537,817.96	429,108,383.44	-27.17
财务费用	272,670,532.83	441,620,936.01	-38.26
经营活动产生的现金流量净额	341,150,661.76	490,883,429.90	-30.50
投资活动产生的现金流量净额	1,368,360,407.85	-561,155,752.15	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,590,037,237.44	-480,082,419.71	不适用

营业收入变动原因说明：本期交楼收入较上期增加

营业成本变动原因说明：本期收入增加、对应成本增加及部分销售毛利率下降

销售费用变动原因说明：本期广告宣传费及职工薪酬减少较上期减少

管理费用变动原因说明：本期受疫情及市场下行影响整体费用支出减少

财务费用变动原因说明：主要为本期贷款规模下降利息支出减少及成都一级土地开发诉讼结案应收取的利息收入增加。

营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本年市场下行影响销售回款减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本年收到南方香江业绩补偿款 12.13 亿元。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本年取得借款收到的现金减少，偿还债务支付的现金增加

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

本集团的营业收入为 60.55 亿元，收入类别分为商品房、商铺及写字楼销售、商贸流通运营、其他三大类。其中商品房、商铺及写字楼销售占营业收入的 77.81%，商贸流通运营占营业收入的 16.83%，其他占营业收入的 5.36%。本集团的营业成本为 41.23 亿元，其中商品房、商铺及写字楼成本占营业成本的 84.54%，商贸流通运营成本占营业成本的 11.12%，其他成本占营业成本的 4.34%。

(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 (%)
商品房、商铺及写字楼销售	4,711,411,620.89	3,485,674,663.62	26.02	12.67	24.67	减少 7.12 个百分点
商贸流通运营	1,019,078,208.72	458,418,495.78	55.02	-1.27	-7.11	增加 2.83 个百分点
其他	324,256,472.74	178,917,327.26	44.82	-33.89	-38.20	增加 3.85 个百分点
合计	6,054,746,302.35	4,123,010,486.66	31.90	6.14	15.20	减少 5.36 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(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
商品房、商铺及写字楼销售	地产开发成本	3,485,674,663.62	84.54	2,795,876,920.43	78.12	24.67	
商贸流通运营	商贸流通运营成本	458,418,495.78	11.12	493,507,465.98	13.79	-7.11	
其他	物业服务及其他	178,917,327.26	4.34	289,519,716.02	8.09	-38.20	
合计		4,123,010,486.66	100.00	3,578,904,102.43	100.00	15.20	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 12,527 万元，占年度销售总额 5.18%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

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

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 43,657.58 万元，占年度采购总额 61.08%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	中天建设集团有限公司	35,090.17	49.1%
2	东莞市璟辰装饰工程有限公司	2,451.36	3.43%
3	广州悦轩装饰工程有限公司	2,450.70	3.43%
4	广州乔峰装饰工程有限公司	2,125.35	2.97%
5	广东润创电力建设有限公司	1,540.00	2.15%

其他说明

经公司公开招标，以上前五名供应商更为符合公司相关招标要求，中天建设作为国内领先的工程总包企业，在建筑施工业务等领域居行业领先地位，拥有房屋建筑工程总承包特级资质，现场配合度良好，安全质量良好，因此中标了公司 2022 年主要的新开工项目。

3. 费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动主要原因
销售费用	253,033,377.82	290,690,773.92	-12.95	本期广告宣传费及职工薪酬减少较上期减少
管理费用	312,537,817.96	429,108,383.44	-27.17	本期受疫情及市场下行影响整体费用支出减少
财务费用	272,670,532.83	441,620,936.01	-38.26	主要为本期贷款规模下降利息支出减少及成都一级土地开发诉讼结案应收取的利息收入增加

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	341,150,661.76	490,883,429.90	-30.50	主要是本年市场下行影响销售回款减少。
投资活动产生的现金流量净额	1,368,360,407.85	-561,155,752.15	不适用	主要是本年收到南方香江业绩补偿款 12.13 亿元。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,590,037,237.44	-480,082,419.71	不适用	主要是本年取得借款收到的现金减少, 偿还债务支付的现金增加

(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	3,249,120,345.40	13.33	3,559,039,309.29	12.01	-8.71	
交易性金融资产	3,075,328.21	0.01	5,409,139.74	0.02	-43.15	本期处置交易性金融资产及交易性金融资产公允价值下降
应收账款	27,136,500.39	0.11	23,306,641.14	0.08	16.43	
预付款项	106,270,774.42	0.44	89,431,804.28	0.30	18.83	
其他应收款	1,360,616,040.18	5.58	2,576,260,029.07	8.69	-47.19	主要是本年收到南方香江业绩补偿款 12.13 亿元
存货	12,670,178,454.16	51.99	15,860,709,785.55	53.51	-20.12	本期竣备交楼结转收入及计提存货跌价准备增加
其他流动资产	751,526,212.42	3.08	882,056,681.76	2.98	-14.80	
长期股权投资	301,257,812.22	1.24	376,896,453.24	1.27	-20.07	本期被投资单位减资
其他权益工具投资	25,013,860.00	0.10	26,995,120.00	0.09	-7.34	
投资性房地产	3,734,743,444.97	15.32	3,642,225,822.46	12.29	2.54	

固定资产	659,686,087.98	2.71	682,414,632.64	2.30	-3.33	
在建工程	97,975,342.63	0.40	132,050,562.34	0.45	-25.80	本期在建工程完工转入固定资产增加
使用权资产	717,009,815.00	2.94	1,024,452,383.56	3.46	-30.01	本期处置使用权资产及摊销增加
无形资产	82,497,974.81	0.34	90,035,687.38	0.30	-8.37	
长期待摊费用	184,864,688.39	0.76	192,689,608.41	0.65	-4.06	
递延所得税资产	401,310,990.50	1.65	477,509,536.77	1.61	-15.96	
短期借款	886,457,643.13	3.64	974,982,426.50	3.29	-9.08	
应付票据	94,228,155.14	0.39	299,938,890.57	1.01	-68.58	本期兑付前期开具的应付票据
应付账款	3,746,548,479.50	15.37	3,697,670,410.08	12.47	1.32	
预收款项	8,527,625.63	0.03	33,480,607.70	0.11	-74.53	本期预收租金减少
合同负债	2,862,963,754.45	11.75	5,453,213,426.24	18.40	-47.50	本期结转收入增加
应付职工薪酬	60,659,528.27	0.25	82,332,651.79	0.28	-26.32	
应交税费	463,750,824.80	1.90	546,562,386.29	1.84	-15.15	
其他应付款	1,652,153,362.35	6.78	2,454,407,881.29	8.28	-32.69	本期支付经营性往来款项
应付股利			20,090,000.00	0.07	-100.00	本期支付少数股东股利
一年内到期的非流动负债	1,422,444,630.61	5.84	2,569,228,301.33	8.67	-44.64	本期偿付到期应付债券及银行借款
其他流动负债	2,249,761,427.57	9.23	2,054,468,996.71	6.93	9.51	
长期借款	3,161,660,000.00	12.97	2,454,711,446.32	8.28	28.80	本期借入长期借款增加
应付债券	149,552,932.50	0.61	308,683,331.11	1.04	-51.55	本期应付债券转入一年内到期的非流动负债增加
租赁负债	797,650,047.45	3.27	1,047,187,236.13	3.53	-23.83	本期租赁负债因处置减少及利息摊销增加
递延收益	51,954,738.86	0.21	52,872,598.54	0.18	-1.74	
递延所得税负债	3,014,164.92	0.01	7,341,788.91	0.02	-58.95	本期合同取得成本中的佣金因收入结转至销售费用导致递延所得税负债减少

其他说明

无

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	652,907,617.06	银行借款质押存款、诉讼冻结存款、未结清按揭贷款保证金、履约保证金、农民工工资保证金及电费保证金等
存货	1,530,831,004.85	借款抵押
固定资产	299,344,339.64	借款抵押

无形资产	12,908,168.57	借款抵押
投资性房地产	2,197,925,413.09	借款抵押
合计	4,693,916,543.21	

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

行业经营性信息分析内容请见本节第一点“经营情况讨论与分析”内容，具体数据请见下表。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	广州番禺	169,023	310,916	是	310,916	51%
2	广州增城	56,456	104,711	否		
3	广州增城	18,705	16,889	是	16,889	45.9%
4	广州增城	107,080	53,410	否		
5	广州南沙	31,265	78,163	否		
6	鄂州	135,334	261,092	否		
7	株洲	14,934	20,449	否		
8	天津	612,310	1,136,107	是	1,136,107	67%
9	句容	32,333	35,567	否		
10	长沙	84,927	220,810	否		
11	成都	78,788	262,000	否		
12	郑州	48,205	65,558	否		
13	洛阳	90,114	108,136	否		
14	新乡	42,000	105,771	否		
	合计	1,521,474	2,779,580			

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)
1	广州	锦江项目	住宅	在建	828,583	1,131,283	1,290,041	15,830	935,173
2	广州	增城翡翠绿洲	住宅	在建	1,193,043	2,299,799	2,717,479	46,543	2,519,109
3	广州	大瀑布项目	商住	在建	433,620	201,054	226,794	72,233	131,406
4	广州	恩平项目	住宅	在建	136,690	257,226	315,615	45,679	269,807
5	广州	南岗项目	住宅	在建	29,190	93,409	132,407	132,407	0
6	株洲	株洲项目	住宅	在建	330,187	597,846	739,694	172,479	538,126
7	长沙	长沙项目	商住	在建	480,066	843,289	871,595	108,538	496,700
8	连云港	连云港项目	住宅	竣工	207,632	308,233	367,079	0	363,899
9	来安	锦绣香江项目	商住	在建	519,676	641,715	727,351	271,222	455,103
10	南通	如东项目	商住	在建	70,667	122,863	185,004	67,572	117,432
11	苏州	苏州项目	商住	在建	30,735	86,057	123,538	123,538	0
12	天津	天津项目	住宅	在建	1,529,337	2,635,841	3,243,369	316,061	1,465,586
13	新乡	新乡项目	商业	在建	278,989	385,471	435,818	59,531	236,413
14	成都	成都项目	住宅	在建	350,514	884,857	1,031,630	183,566	538,918
15	聊城	聊城项目	商业	竣工	740,862	879,038	898,124	0	898,124

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	广州	增城项目	住宅	70,176	46,188	120,285	278,115	32,336
2	广州	番禺项目	住宅	38,698	4,558	2,101	8,487	6,360
3	广州	南昆山项目	住宅	26,081	3,175			
4	广州	朱村项目	住宅	34,767	0			
5	江门	恩平项目	住宅	21,426	18,285	48,561	24,551	12,513
6	鄂州	鄂州项目	住宅	2,730	6,443	6,131	4,560	2,413
7	来安	来安项目	住宅	2,499	703	2,488	1,755	11,562
8	常德	常德项目	住宅	4,590	477	1,618	1,024	
9	株洲	株洲项目	住宅	78,291	31,872	112,997	67,686	
10	连云港	连云港项目	住宅	903	3,768	51,215	28,703	22,329
11	天津	天津项目	住宅	517,997	13,622	35,546	26,582	25,127
12	成都	成都项目	住宅	35,930	15,554	119	102	
13	聊城	聊城项目	综合体	17,771	9,892	32,813	28,494	3,746
14	广州	南沙项目	综合体	3,614	0			
15	长沙	长沙项目	商业	37,609	0	17	40	5,522
16	江苏	苏州项目	住宅	21,894	20,145			18,930
17	江苏	南通项目	住宅			659	1,042	133

报告期内，公司共计实现销售金额 244,133 万元，销售面积 174,682 平方米，实现结转收入金额 471,141 万元，结转面积 414,553 平方米，报告期末待结转面积 173,781 平方米。

注：以上销售金额及销售面积含项目配套的住宅底商及车位销售。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	华北	沈阳、天津、长春、廊坊、保定	商铺	200,180	9,746	否
2	华中	南昌、武汉、新乡、洛阳、郑州、长沙、株洲	商铺	596,149	16,901	否
3	华南	广州、珠海、深圳、汕头、惠州、增城	商铺	422,043	23,222	否
4	华东	上海、聊城	商铺	13,042	401	否
5	西南	成都	商铺	281,394	1,962	否
	合计			1,512,808	52,231	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
550,082.93	6.7361	14,719.01

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	5,409,139.74	-493,609.53				1,840,202.00		3,075,328.21
其他	26,995,120.00	-1,981,260.00	-13,401,140.00					25,013,860.00

合计	32,404,259.74	-2,474,869.53	-13,401,140.00			1,840,202.00	28,089,188.21
----	---------------	---------------	----------------	--	--	--------------	---------------

证券投资情况

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

占合并利润 10%以上的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
广州番禺锦江房地产有限公司	房地产开发	25,505.71	203,445.70	90,277.89	10,579.00	9,387.03
增城香江房地产有限公司	房地产开发	11,000.00	412,080.37	98,823.58	282,973.25	37,412.08
聊城香江光彩置业有限公司	房地产开发	5,000.00	32,134.52	15,923.04	28,699.82	6,762.29
连云港锦绣香江置业有限公司	房地产开发	7,000.00	47,279.36	12,146.26	28,702.59	4,235.67
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	96,478.31	23,310.28	67,715.90	16,340.56
深圳市家福特置业有限公司	商业服务	1,000.00	95,366.01	6,048.29	16,228.55	6,018.61

(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

2022 年，“保交楼、稳民生”是房地产政策调控围绕的工作重点，旨在推动房地产行业平稳健康发展。2022 年全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%，销售金额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%。2022 年商品房销售延续 2021 年下半年的低迷景象，销售额和销售面积持续下降，全国商品房销售下滑趋势较为明显。2022 年年末，房地产行业融资政策逐步放松，信贷、股权、债权的融资端“三箭齐发”以及“金融 16 条”等政策相继出台，促进房地产市场健康发展。

1、房地产业务

展望 2023 年，预计房地产市场将继续在“保交楼、保民生、保稳定”的主基调下平稳运行，在融资逐步宽松的情况下，优质房企的融资环境有望获得实质性的改善，融资渠道将得到进一步的拓宽和优化。在十四五规划和二〇三五年远景目标建议中，提出要“促进住房消费健康发展”，

合理的住房消费依然是被鼓励和支持的对象，调控政策或将在相关方面进行补充和优化。“推动金融、房地产同实体经济均衡发展”，也预示着房地产与金融将更多地注重协调发展，在促进实体经济上发挥更重要的作用。

2、家居商贸市场

家居商贸受疫情影响较大，互联网新零售等新业态对线下商贸运营尝试一定的冲击。随着防控进入新阶段，2023 年家居行业的消费潜力将进一步释放，行业有望得到修复及重振。城镇化进程的推进以及家居行业高质量发展的要求，使得居民对家居装饰及家具的消费需求增加，二次装修和家居产品的消费升级为家居商贸行业带来了一定的发展空间。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司以城市生活平台服务商为定位，致力于满足人们对美好居家生活的向往。在产业上，公司采用城市发展、家居商贸双轮驱动模式，并积极拥抱时代发展趋势，通过科创、健康产业融合升级打造城市产业新的增长点，通过互联网新技术、新模式融合升级家居商贸产业。在公司经营上，以现金流管理为主要抓手，提高资金回款率、资产周转率，不断提升经营效率。公司以成为行业领先的高品质产业和生活平台为目标，为股东、客户和社会持续创造价值。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2023 年，公司将在有效控制风险的前提下，保持稳健发展的步伐，创造更多收益，为广大投资者实现更高的投资回报。

(一) 城市产业发展

2023 年，城市产业发展方面将坚持稳健发展的战略，从严控成本、积极销售、去化回款等多方面部署，同时，通过夯实提升核心专业业务水平及管理水平，精简高效，提高效益。

1、降费用，控成本，稳发展

将“勒紧腰带过紧日子”贯穿于全周期、全链条，持续开展成本优化专项行动。产城项目实现从设计、开发到销售全过程成本管理；财务部门积极发挥现金流管控角色，确保公司的资金安全与健康运营；进一步实行减员增效，减少营销、行政等管理费用，解决部分项目历史遗留问题，盘活历史地块与低效资产，力图做到节流增效。

2、降库存，强去化，促销售

时刻关注国家行业调控政策，把握政策红利期，以快打慢、加速认购签约回款，重点去化历史存货和重要项目存货，同时，在回款环节进行制度优化，力争在认购、签约、催收以及激励环节达到执行有效，协作提升的效果。

3、造内功，强协同，提升核心业务能力

公司将进一步加强职能专业化建设，促进总部各职能部门及项目之间整体协同、平衡互补；进一步加强各业务板块标准化建设，提高工作效率，通过开发、设计、招采、成本、工程、运营等部门通力合作，支持项目进行快周转工作；成功完成快周转项目试点并向全产城项目推广快周转项目管理，建立多维度的销售业态类型。

(二) 商贸流通及家居卖场运营

1、稳定门店出租率。全面提升现有门店出租率，招商门店一方面要做到提升出租率，另一方面要增加营业收入。严格进行预算管理，加强成本管控力度；全面提升各项目停车场收费、广告位收入等其他相关收入，同时配备专业岗位人才，建设后备梯队。

2、营销效果的提升。整合品牌资源赋能门店营销，宣传造势，提升知名度。加大营销频率及力度，开展全国各门店项目大型活动；不断开发营销渠道和营销手法及加强精准营销，精准营销团队组建到岗；要加强营销复盘，做到营销先进经验的分享及营销培训，有效提升门店的销售业绩。

3、提升服务满意度，加速经营管理效率。

(三) 职能管理方面

在人力管理中，突破人才供应瓶颈，提升人才培养效率；绩效管理深度优化，精准激励拉业绩，激发关键岗位人才的主观能动性，促进绩优关键岗位人才的稳定性。对“低绩效和不作为的

零容忍”，月度/年度绩效考核结果落地，淘汰低绩效不作为人员。进行与人才盘点、绩效结果相挂钩的年度薪酬回顾与调整，促进薪酬的市场竞争力，保留绩优人员。

在财务管理中，优化公司债务结构，盘活低效资产，加强资金管理，维持资金平衡，保证财务安全。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，支撑了 GDP 的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响，属于国家重点调控对象。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行政策调整，对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理、未来发展造成的不利影响。

2、市场风险：房地产行业已经历了近二十年的高速发展。目前，主要城市的商品住宅仍然供不应求，但受宏观经济增速放缓、房地产宏观政策调控、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区甚至需求下降，少数三四线城市陆续开始出现“空城”现象。长期来看，随着自有住房比率的提高，人口红利拐点的出现，年轻人购房理念的改变，未来房地产市场的整体需求可能会增速放缓甚至下降，从而对公司业务的发展造成不利影响。公司将加强市场监测，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

3、行业风险：房地产属于资金密集型行业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。公司将在保证增长质量的前提下努力提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品竞争力。

4、财务风险：房地产项目具有开发周期较长、资金需求量大等特点，公司目前负债水平相对较高，从长远看，对公司经营会产生一定影响。公司将切实提高资金使用效率，严格控制费用支出，增强资金使用的合理性与计划性，并积极拓宽融资渠道，充分发挥上市公司的资本市场融资平台功能，满足公司资金需求，保障资金链安全，降低财务风险。

(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，公司严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司经营运作，着力提高公司的治理水平和信息披露质量，及时准确地对外披露定期报告及临时公告。报告期内，公司共召开了6次股东大会、9次董事会及9次监事会，会议的召集召开程序符合《公司法》、《公司章程》及相关议事规则规定。公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规认真、诚信、勤勉地履行了职责，对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。公司控股股东严格遵循与公司“五分开”原则，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。除此之外，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制管理规章制度。截至报告期末，公司各项内部控制制度基本健全。通过一系列规章制度的制定与实施，不断完善公司的法人治理结构，提高公司治理水平，确保公司的规范运作。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。公司治理的主要内容如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了1次年度股东大会，5次临时股东大会。公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是能够保证中小股东与大股东享有平等地位，能够使其充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东与上市公司之间在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》，建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开9次董事会。公司严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，召开各次董事会。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，各专业委员会在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项进行认真讨论及审核，形成一致意见后再报董事会会议审议，发挥了专业委员会的应有职能。公司各位董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会及股东大会负责。公司独立董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行各自的职责，同时公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司于2008年4月制定了《独立董事年报工作制度》，各位独立董事均能按照该制度的规定，切实履行在年报工作中的各项职责。

4、关于监事和监事会

报告期内，公司共召开9次监事会。公司各位监事及监事会能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，选定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照上海证券交所发文《关于进一步做好上市公司公平信息披露工作的通知》中的要求，切实履行各项信息披露工作，在接受外界采访、调研后形成书面记录，并上传至上交所备案。

6、关于投资者关系管理

2022年度，公司继续加强投资者关系管理工作，认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复工作。公司完善了投资接待的流程，由专人负责接听来自全国各地的投资者的电话、接待投资者的来访调研，并做好相应记录。公司还在公司网站中设置了投资者关系专

栏，积极与投资者进行交流互动，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议，维护良好的投资者关系管理。

7、关于内部控制

根据公司内部控制责任声明，公司各级经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。同时，公司设立专职部门内控部负责公司内部控制自我评价、内部审计等内部控制相关工作。公司董事会授权内控部负责年度内部控制自我评价的组织和实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和重要子公司进行评价。报告期内，公司各项内部控制工作正常开展，整体内部控制有效运行。

8、内幕知情人登记管理

公司于 2009 年 10 月 23 日召开第五届董事会第二十一次会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》，通过该制度进一步规范公司的股东、实际控制人、收购人、交易对方、证券服务机构等外部信息使用人的行为，加强内幕信息保密管理工作，提高公司股东、董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人的法制、自律意识，杜绝内幕交易、股价操纵等违法违规行为的发生。2022 年度公司严格按照该制度的规定执行，做好各项信息知情人的登记及备案工作。

9、关于公司存在的治理非规范情况

对照深圳证监局《关于在 2007 年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》（深证局公司字【2008】16 号）规定及有关要求，公司 2022 年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

10、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等相关法律法规的要求，公司已于 2010 年 3 月 25 日经第五届董事会第二十六次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露工作中一旦发生不履行或者不正确履行职责而造成公司重大损失的责任追究做了具体规定（详见上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>）。报告期内，公司无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

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

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》，建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

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
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 20 日	详见公司在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）披露的临 2022-031 号公告	2022 年 5 月 21 日
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 7 月 11 日	详见公司在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）披露的临 2022-057 号公告	2022 年 7 月 12 日
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 7 月 27 日	详见公司在上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）披露的临 2022-059 号公告	2022 年 7 月 28 日

2022 年第三次临时股东大会	2022 年 9 月 13 日	详见公司在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露的临 2022-070 号公告	2022 年 9 月 14 日
2022 年第四次临时股东大会	2022 年 11 月 15 日	详见公司在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露的临 2022-082 号公告	2022 年 11 月 16 日
2022 年第五次临时股东大会	2022 年 11 月 30 日	详见公司在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露的临 2022-085 号公告	2022 年 12 月 1 日

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

1、2021 年年度股东大会

公司于 2022 年 5 月 20 日召开 2021 年年度股东大会，审议通过议案如下：（1）《2021 年度董事会工作报告》；（2）《2021 年度独立董事述职报告》；（3）《2021 年度监事会工作报告》；（4）《2021 年度财务决算报告》；（5）《2021 年度利润分配预案》；（6）《2021 年年度报告》全文及摘要；（7）《关于 2022 年度项目拓展投资计划的议案》；（8）《关于 2022 年度日常关联交易计划的议案》；（9）《关于 2022 年度担保计划的议案》；（10）《关于 2022 年度公司向金融机构申请授信额度的议案》；（11）《关于〈公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；（12）《关于董事会换届选举的议案》；（13）《关于监事会换届选举的议案》。

2、2022 年第一次临时股东大会

公司于 2022 年 7 月 11 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》。

3、2022 年第二次临时股东大会

公司于 2022 年 7 月 27 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过议案如下：（1）《关于拟注销回购股份的议案》；（2）《关于修改〈公司章程〉的议案》。

4、2022 年第三次临时股东大会

公司于 2022 年 9 月 13 日召开 2022 年第三次临时股东大会，审议通过《关于使用募投项目节余资金偿还银行借款的议案》。

5、2022 年第四次临时股东大会

公司于 2022 年 11 月 15 日召开 2022 年第四次临时股东大会，审议通过议案如下：（1）《关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案》；（2）《关于续聘公司 2022 年度内控审计机构的议案》。

6、2022 年第五次临时股东大会

公司于 2022 年 11 月 30 日召开 2022 年第五次临时股东大会，审议通过了《2022 年前三季度利润分配预案》。

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	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
翟美卿	董事长、总经理	女	59	2022-5-20	2025-5-19	-	-	205.3	是
修山城	副董事长	男	58	2022-5-20	2025-5-19	3,633,750	3,633,750	126.8	否
翟栋梁	董事、副总经理	男	61	2022-5-20	2025-5-19			116.5	否
刘根森	董事	男	32	2022-5-20	2025-5-19			18.0	是
范菲	董事、副总经理	女	52	2022-5-20	2025-5-19	2,040,000	2,040,000	67.2	否
陈锦棋	独立董事	男	62	2022-5-20	2025-5-19			6.4	否
庞磊	独立董事	男	57	2022-5-20	2025-5-19			6.4	否
甘小月	独立董事	女	44	2022-5-20	2025-5-19			6.4	否
陈昭菲	监事会主席	女	41	2022-5-20	2025-5-19	-	-	82.4	否
黄杰辉	监事	男	36	2022-5-20	2025-5-19	-	-	94.8	否
刘静	监事	女	46	2022-5-20	2025-5-19	-	-	37.8	否
吴光辉	财务总监、董事会秘书	男	40	2022-5-20	2025-5-19			115.8	否
张柯	监事	男	39	2022-5-20	2025-5-19	-	-	41.7	否
刘运国	原独立董事	男	57	2019-5-17	2022-5-19			5.3	否
王咏梅	原独立董事	女	50	2019-5-17	2022-5-19	-	-	5.3	否
谢家伟	原独立董事	女	50	2019-5-17	2022-5-19	-	-	5.3	否
合计	/	/	/	/	/	5,673,750	5,673,750	941.2	/

姓名	主要工作经历
翟美卿	美国杜兰大学 EMBA 管理学硕士，现任香江集团董事长、香江控股董事长、南方香江集团董事长、香江社会救助基金会主席，兼任十二届、十三届、十四届全国政协委员、全联并购公会常务会长、中国女企业家协会副会长、广东省女企业家协会会长、广州市工商联副主席、深圳市侨商国际联合会会长、香港各界文化促进会永远荣誉会长兼监事长、广州市纳税人协会会长。

修山城	毕业于广西大学，大学本科，工学学士学位。1994 年至今任香江集团有限公司董事、南方香江集团有限公司董事；2003 年至 2019 年 5 月任本公司董事、总经理；2019 年 5 月至今任本公司副董事长。
翟栋梁	1991 年 5 月至 1997 年 8 月，历任广州市香江实业有限公司区域总经理、总公司副总经理；1997 年 9 月至 2000 年 10 月，任香江集团常务副总经理兼广州玛莉雅实业有限公司总经理；2000 年 11 月至 2002 年 12 月，任香江集团董事、常务副总裁兼广州玛莉雅实业有限公司总经理；2003 年 1 月至今，任香江集团董事。现任本公司董事及副总经理。
刘根森	毕业于美国波士顿大学工商管理专业，学士学位。现任中国侨联青委会副会长、全国青联委员、深圳市政协委员。2011 年 8 月至 9 月，任深圳市大本创业投资有限公司董事；2011 年 9 月至 2013 年 11 月，任深圳市大本创业投资有限公司总经理；2013 年 12 月至今，创办深圳市前海香江金融控股有限公司，任董事长。
范菲	毕业于湖南师范大学教育系，大学本科学历，教育学学士。2000 年 11 月至 2010 年 3 月份期间任香江集团行政部高级经理、总裁办公室高级经理，2010 年 4 月至 2014 年 4 月任本公司总经理助理。2014 年 5 月至今担任深圳香江控股股份有限公司董事职务。现任本公司董事及副总经理。
陈锦棋	1960 年 1 月生，毕业于杭州电子工业学院，硕士研究生学历，高级会计师、注册会计师，曾任暨南大学会计学副教授，2008 年至今担任信永中和会计师事务所广州分所合伙人；2018 年 6 月至今任广州万孚生物科技股份有限公司独立董事；2020 年 10 月至今任广东建筑科学研究院集团股份有限公司独立董事。2022 年 5 月至今任本公司独立董事。
庞磊	1965 年 7 月生，毕业于内蒙古工业大学，大学本科学历，2008 年至 2020 年，任广东财经大学财政税务学院副院长、院长，2021 年至今，任广东财经大学财政税务学院教授。2022 年 5 月至今任本公司独立董事。
甘小月	1978 年 8 月生，毕业于中山大学，大学本科学历，中国税务师，美国注册会计师，广东省破产管理人协会破产税务专业委员会副主任，现任广东外语外贸大学会计实务校外讲师，中国注册税务师协会认定为“税务师行业高端人才培养对象”。2019 年 11 月至今，任致同（北京）税务师事务所有限责任公司广东分所合伙人。2022 年 5 月至今任本公司独立董事。
陈昭菲	2004 年毕业于华南理工大学，获双学士学位。2004 年至 2011 年就职于毕马威华振会计师事务所担任审计经理；2011 年至 2013 年于欢聚时代科技有限公司担任内审经理；2013 年至 2018 年于荟才环球企业咨询有限公司担任咨询师；2018 年 8 月入职香江集团，现任本公司内控部总监、公司监事会主席。
黄杰辉	2011 年硕士毕业于英国朴茨茅斯大学商业管理专业，2009 年本科毕业于英国朴茨茅斯大学财务与会计双学士专业，专业证书包括 PIBA paper 1, 3, 5; SFC 1, 4, 9; MPF; 2011 年起任职香港康宏金融集团投资顾问，2012 年起任亚洲苹果公司香港零售旗舰店 6 年，2018 年起任香江控股商业事业部运营管理中心负责人，现任本公司商业事业部常务副总裁。
刘静	本科，2005 年 7 月毕业于中国地质大学会计学专业。2003 年获得中级会计师资格，2007 年年获得注册税务师资格。2000 至 2004 任中国远洋集团物流网络技术有限公司（北京）会计及会计主管，2005 年至 2009 年任湖北汉一联合会计师事务所税务主管及税务经理，2009 年至 2011 年任广州正佳企业（集团）有限公司财务主管，2011 年 5 月至 2018 年任香江控股财务管理中心高级会计专员/资深会计专员，2018 年至今任香江控股财务管理中心预算管理经理。
吴光辉	2006 年毕业于华南理工大学，获工商管理学院会计学专业管理学学士学位、法学双专业毕业证。2006 年至 2011 年任职于毕马威华振会计师事务所广州分所，从事专业审计工作。2009 年起任广州分所审计部审计助理经理。2011 年 11 月至 2020 年 6 月先后担任本公司财务

	分析经理、财务助理总监。2020 年 6 月至今担任本公司财务总监,2020 年 8 月至今担任本公司董事会秘书职务。
张柯	中山大学本科学历,持有二级人力资源管理师证书;2005 年至 2008 年就职于沃尔玛(中国)有限公司担任人力资源主任;2008 年至 2012 年就职于和记黄埔地产东莞分公司担任高级人力资源主任;2012 年至 2014 年就职于广东佳兆业房地产开发有限公司担任高级人力资源主任;2014 年 3 月入职本公司,现任本公司人力资源中心招聘高级经理、公司股东代表监事。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、鉴于公司第九届董事会任期于 2022 年 5 月届满,公司于 2022 年 4 月 28 日、2022 年 5 月 20 日分别召开第九届董事会第三十次会议、2021 年年度股东大会,根据国家有关法律、法规和《公司章程》的相关规定,由持有本公司 38.89%股份的南方香江集团有限公司提名,选举翟美卿女士、修山城先生、翟栋梁先生、刘根森先生、范菲女士、陈锦棋先生、庞磊先生及甘小月女士为公司第十届董事会董事,其中陈锦棋先生、庞磊先生、甘小月女士为公司第十届董事会独立董事。

2、公司第九届监事会任期于 2022 年 5 月届满,公司于 2022 年 4 月 28 日、2022 年 5 月 20 日分别召开第九届监事会第二十三次会议、2021 年年度股东大会,根据国家有关法律、法规和《公司章程》的相关规定,由持有本公司 38.89%股份的南方香江集团有限公司提名,选举陈昭菲女士、张柯先生为公司第十届监事会股东代表监事。

3、公司于 2022 年 5 月 20 日召开职工代表大会、第十届董事会第一次会议以及第十届监事会第一次会议,选举黄杰辉先生、刘静女士为公司职工代表监事,选举翟美卿女士为董事长、修山城先生为副董事长,聘任翟美卿女士担任公司总经理职务、翟栋梁先生担任副总经理职务、范菲女士担任副总经理职务、吴光辉先生担任财务总监及董事会秘书职务,选举陈昭菲女士为公司第十届监事会主席。

(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
翟美卿	南方香江集团有限公司	董事长	2008年4月
翟美卿	深圳市金海马实业股份有限公司	董事长	2005年4月
翟美卿	香江集团有限公司	董事长	2008年8月
修山城	南方香江集团有限公司	董事	2003年1月
修山城	香江集团有限公司	董事	2008年8月
翟栋梁	深圳市金海马实业股份有限公司	副董事长	2005年4月
翟栋梁	香江集团有限公司	董事	2008年8月
刘根森	深圳市金海马实业股份有限公司	董事	2014年4月
刘根森	南方香江集团有限公司	董事	2014年11月
陈昭菲	香江集团有限公司	监事	2021年11月
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
翟美卿	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	董事长、总经理
翟美卿	深圳市广生担保投资有限责任公司	董事长、总经理
翟美卿	深圳市大本创业投资有限公司	董事长、总经理
翟美卿	香港利威国际集团有限公司	董事
翟美卿	中国香江集团有限公司	董事
翟美卿	东进国际有限公司	董事
翟美卿	深圳市金海马贸易有限公司	执行董事
翟美卿	深圳香江文化旅游发展有限公司	执行董事
翟美卿	广州聚慧投资发展有限公司	执行董事
翟美卿	深圳市深商控股集团股份有限公司	董事
翟美卿	广州香江融资租赁有限公司	执行董事、总经理
翟美卿	广州市聚富互联网小额贷款有限公司	董事长
翟美卿	深圳市富德小额贷款有限公司	董事长
翟美卿	深圳市前海明生商业保理有限公司	执行董事
翟美卿	新贵有限公司	董事
翟美卿	健兴集团有限公司	董事
翟栋梁	广州市金九千有限公司	监事
翟栋梁	深圳市大本创业投资有限公司	董事
刘根森	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	董事
刘根森	深圳市大本创业投资有限公司	董事
刘根森	深圳市前海明生商业保理有限公司	总经理
刘根森	北京领团科技有限责任公司	董事
刘根森	深圳市同心商务会所有限有限公司	董事
刘根森	香港利威国际集团有限公司	董事
刘根森	广州市聚富互联网小额贷款有限公司	董事
刘根森	中国香江集团有限公司	董事

刘根森	广发基金管理有限公司	董事
刘根森	深圳市广生担保投资有限责任公司	董事
范菲	广州乐苗面向家长提供教育咨询有限公司	董事
范菲	广州全优教育咨询有限公司	董事
范菲	广州香江健康体检管理有限公司	执行董事兼总经理
陈昭菲	洛阳香江万基铝业有限公司	监事
陈昭菲	洛阳希威商贸有限公司	监事
陈昭菲	深圳市前海明生商业保理有限公司	监事
陈昭菲	山东义能煤矿有限公司	监事
张柯	广州香江健康体检管理有限公司	监事
张柯	深圳荣千贸易有限公司	监事
陈锦棋	广州万孚生物科技股份有限公司	独立董事
陈锦棋	广东建筑科学研究院集团股份有限公司	独立董事
陈锦棋	信永中和会计师事务所广州分所	合伙人
庞磊	广东财经大学财政税务学院	教授
甘小月	广东外语外贸大学会计学院	校外讲师
甘小月	致同（北京）税务师事务所有限责任公司广东分所	合伙人
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	经公司董事会或股东大会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	2022 年度董事、监事在公司所得薪酬，均是依据公司股东大会通过的关于报酬的决议为原则确定；公司高级管理人员均按公司岗位工资制度来确定薪酬标准；第九届董事会独立董事的津贴是依据公司 2018 年年度股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定；第十届董事会独立董事的津贴是依据公司 2021 年年度股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司在年度报告中披露的薪酬情况即是按照上述标准执行的实际支付薪酬。
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	941.2 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
陈锦棋	独立董事	选举	股东大会换届选举产生
庞磊	独立董事	选举	股东大会换届选举产生
甘小月	独立董事	选举	股东大会换届选举产生
王咏梅	独立董事	离任	个人原因
刘运国	独立董事	离任	届满离任
谢佳伟	独立董事	离任	届满离任

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第二十八会议	2022年2月24日	审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》
第九届董事会第二十九会议	2022年4月14日	审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》
第九届董事会第三十会议	2022年4月28日	审议通过了以下议案：（1）《2021年度董事会工作报告》；（2）《2021年度独立董事述职报告》；（3）《2021年度财务决算报告》；（4）《2021年度利润分配预案》；（5）《2021年年度报告》全文及摘要；（6）《2021年度内部控制评价报告》；（7）《关于2022年度项目拓展投资计划的议案》；（8）《关于2022年度日常关联交易计划的议案》；（9）《关于2022年度担保计划的议案》；（10）《关于2022年度公司向金融机构申请授信额度的议案》；（11）《关于〈公司2021年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；（12）《关于董事会换届选举的议案》；（13）《2022年第一季度报告》全文及正文；（14）《关于计提资产减值准备的议案》；（15）《关于召开公司2021年年度股东大会的议案》。
第十届董事会第一次会议	2022年5月20日	审议通过了以下议案：（1）《关于选举公司第十届董事会董事长的议案》；（2）《关于选举公司第十届董事会副董事长的议案》；（3）《关于选举公司第十届董事会各专业委员会成员的议案》；（4）《关于聘任公司总经理、董事会秘书及证券事务代表的议案》；（5）《关于聘任公司高级管理人员的议案》。
第十届董事会第二次会议	2022年6月23日	审议通过了以下议案：（1）《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》；（2）《关于召开2022年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第三次会议	2022年6月27日	审议通过了以下议案：（1）《关于延长前次重组交易对方剩余业绩补偿金支付期限的议案》；（2）《关于拟注销回购股份的议案》；（3）《关于修改〈公司章程〉的议案》；（4）《关于召开2022年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第四次会议	2022年8月25日	审议通过了以下议案：（1）《2022年半年度报告》全文及摘要；（2）《关于〈公司2022年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告〉的议案》；（3）《关于使用募投项目节余资金偿还银行借款的议案》；（4）《关于召开2022年第三次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第五次会议	2022年10月27日	审议通过了以下议案：（1）《2022年第三季度报告》；（2）《关于续聘公司2022年度财务审计机构的议案》；（3）《关于续聘公司2022年度内控审计机构的议案》；（4）《关于召开2022年第四次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第六次会议	2022年11月14日	审议通过了以下议案：（1）《2022年前三季度利润分配预案》；（2）《关于召开2022年第五次临时股东大会的议案》。

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
翟美卿	否	9	9	9	0	0	否	6
修山城	否	9	9	0	0	0	否	6
翟栋梁	否	9	9	8	0	0	否	6
刘根森	否	9	9	9	0	0	否	6
范菲	否	9	9	8	0	0	否	5
刘运国	是	3	3	2	0	0	否	1
王咏梅	是	3	3	3	0	0	否	0
谢家伟	是	3	3	3	0	0	否	0
陈锦棋	是	6	6	5	0	0	否	6
庞磊	是	6	6	6	0	0	否	5
甘小月	是	6	6	5	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

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

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

√适用 □不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
王咏梅	2021 年度内部控制评价报告	审计师未能充分运用风险导向审计	否	弃权表决
王咏梅	关于 2022 年度项目拓展投资计划的议案	行业形势高度不确定，不应拓展投资	否	弃权表决
王咏梅	关于 2022 年度日常关联交易计划的议案	关联交易公允性难以确定	否	弃权表决
王咏梅	关于 2022 年度担保计划的议案	公司资金链紧张，应减少担保	否	弃权表决
王咏梅	关于 2022 年度公司向金融机构申请授信额度的议案	公司资金链紧张，应缩减授信	否	弃权表决
王咏梅	关于计提资产减值准备的议案	资产减值准备计提是否充分不确定	否	弃权表决

董事对公司有关事项提出异议的说明

独立董事王咏梅女士对于《关于计提资产减值准备的议案》，弃权理由为“资产减值准备计提是否充分不确定，应重新确定减值准备的充分性”，主要依据是：本人作为香江控股的独立董事已于 2021 年 9 月 22 日提出离职，上市公司于 2021 年 9 月 23 日对外披露临 2021-063 号《关于独立董事辞职的公告》，计提资产减值准备属于重要事项，由于不同区域房地产市场行情差异较大，由于不具备现场

观看与实地调查的条件，因此无法得到充分证据对减值准备作出独立判断。作为独立董事，基于审慎考虑，对上述议案投弃权票。

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

第九届董事会专业委员会

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	刘运国、谢家伟、修山城
提名委员会	谢家伟、刘运国、王咏梅、翟美卿、修山城
薪酬与考核委员会	王咏梅、谢家伟、翟美卿
战略委员会	翟美卿、修山城、翟栋梁、刘根森、王咏梅

第十届董事会专业委员会

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈锦棋、庞磊、修山城
提名委员会	庞磊、陈锦棋、甘小月、翟美卿、修山城
薪酬与考核委员会	甘小月、庞磊、翟美卿
战略委员会	翟美卿、修山城、翟栋梁、刘根森、甘小月

(2). 报告期内审计委员会召开 4 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
2022 年 1 月 13 日	会计师就 2021 年报审计中的关键审计事项与审计委员会委员进行了初步沟通与讨论	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2022 年 3 月 15 日	会计师就 2021 年报审计中的初步审计结果及关键审计事项与审计委员会委员进行了沟通与讨论	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2022 年 4 月 27 日	会计师就 2021 年报审计完成工作向审计委员会委员进行了汇报及沟通	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2022 年 10 月 27 日	审计委员会就公司续聘会计师事务所的议案进行了沟通	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，会议同意公司续聘会计师事务所的相关议案。	无

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 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
2022 年 4 月 28 日	对 2021 年度董事及高管人员的日常履职情况及	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开	无

	薪酬制度执行情况进行了审查	展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	
2022年8月25日	对2022年上半年董事及高管人员的日常履职情况及薪酬制度执行情况进行了审查	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无

(4). 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
2022年4月28日	对公司2022年度公司战略、项目投资计划进行了沟通	战略委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2022年8月25日	对公司2022年上半年各项工作是否按公司战略规划执行进行了审查	战略委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无

(5). 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。

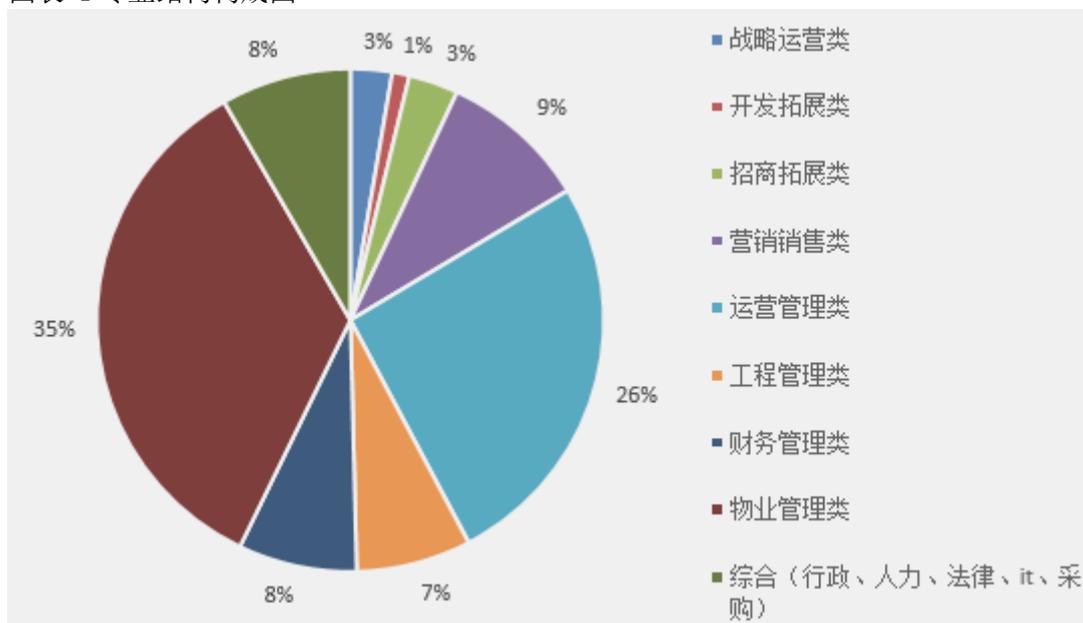
九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

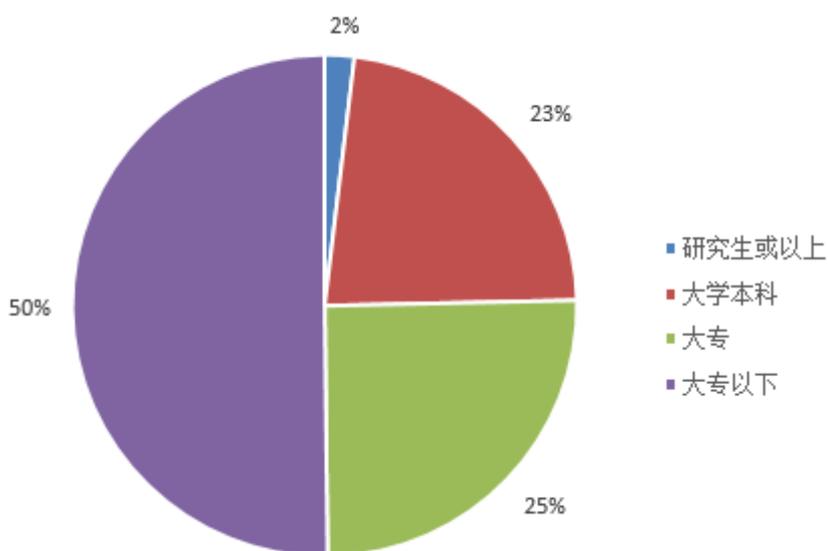
母公司在职员工的数量	180
主要子公司在职员工的数量	2,725
在职员工的数量合计	2,905
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
战略运营类	77
开发拓展类	32
招商拓展类	92
营销销售类	275
运营管理类	752
工程管理类	213
财务管理类	220
物业管理类	1,003
综合（行政、人力、法律、it、采购）	241
合计	2,905
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生或以上	55
大学本科	661

大专	731
大专以下	1,458
合计	2,905

图表 1 专业结构构成图



图表 2 教育程度构成图



(二) 薪酬政策

适用 不适用

报告期内，公司的薪酬政策充分体现外部竞争力、内部公平性和激励性，结合香江控股战略发展规划，薪酬标准以市场跟随战略为核心，薪酬水平参照同行业、同规模企业，薪酬结构倾向于高浮动薪酬，长短期激励结合为主，以岗定级，以级定薪，以绩定奖。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司建立了分层分级的培训实施体系，整合全集团培训资源，实现培训资源的共享。根据公司培训制度，年度培训计划要求，通过视频学习、内部培训、送外培训、高校学习、业内交流、户外拓展等形式予以组织实施。在提升中高层管理人员财务敏感度和管理能力、夯实员工专业技能、帮助新员工快速融入、提高通用素质等方面多有着力。针对中高层管理人员，根据业务发展需要，开设中高层管理人员精细化管理，以商业敏感度沙盘模拟集中培训和 EDP 短期培训相结合的方式提升财务敏感度和管理能力。针对新入职人员开展新员工培训，组织独具企业文化特色的“香江大讲堂”，以帮助员工尽快融入氛围，通过讲授、竞技及情景模拟等方式进行素质与技能培训，提升员工适岗度。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会 2014 年 10 月 20 日发布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》以及 2013 年 11 月 30 日发布的《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的相关规定，上市公司对《公司章程》做出相关修改，该事项已经公司第七届董事会第十六次会议审议以及 2014 年度股东大会审议通过。《〈公司章程〉修正案》对公司利润分配政策、现金分红政策等具体规定做出了完善和修订，具体内容请见公司于 2015 年 4 月 11 日披露的临 2015-019 号公告《关于修订〈公司章程〉的公告》及《未来三年（2015 年至 2017 年）股东回报规划》。公司 2015 年现金分红分配预案按照以上制度执行。

公司自 2015 年重组实施以来，整合效应逐步显现，为回报广大投资者、充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，公司对《未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》作出修改，该事项已经公司第八届董事会第六次会议以及 2016 年第四次临时股东大会审议通过，具体内容详见公司于 2016 年 11 月 17 日披露的《香江控股未来三年（2015 年至 2017 年）股东回报规划（修订稿）》。公司 2016 年、2017 年现金分红分配预案按照以上制度执行。

根据《公司法》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《公司章程》及中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的要求，为充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，公司召开第八届董事会第二十四次会议、第八届监事会第十八次会议及 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《未来三年股东回报规划》（2018 年至 2020 年）。公司 2018 年、2019 年以及 2020 年现金分红分配预案按照以上制度执行。

公司召开第九届董事会第二十六次会议、第九届监事会第十八次会议及 2021 年第三次临时股东大会，审议通过了《未来三年股东回报规划》（2021 年至 2023 年）。公司 2021 年现金分红分配预案、2022 年前三季度利润分配预案及 2022 年度利润分配预案按照以上制度执行。

(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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	2.1
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	686,372,005.62
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	243,413,748.91
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	281.98
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	686,372,005.62
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	281.98

注: 1、公司分别于 2022 年 11 月 14 日、2022 年 11 月 30 日召开第十届董事会第六次会议及 2022 年第五次临时股东大会, 审议通过了《2022 年前三季度利润分配预案》, 向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 0.9 元(含税), 共计分配利润 294,159,430.98 元, 公司于 2022 年 12 月 22 日完成了本次利润分配的现金分红发放。

2、公司于 2023 年 4 月 7 日召开第十届董事会第七次会议, 审议通过了《2022 年度利润分配预案》, 向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 1.2 元(含税), 共计分配利润 392,212,574.64 元。

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

公司于 2015 年 11 月实施股权激励计划, 并于 2016 年 10 月对预留部分的限制性股票授予给公司员工, 以上激励对象皆为公司的核心管理人员, 进一步激发核心管理人员的工作热情。

报告期内, 对于高级管理人员继续进行季度考核及年终考核, 进一步明确目标, 并对目标的实现进行跟踪及督促达成。对于高级管理人员的薪酬激励, 参照广东房地产行业数据和深圳、广州全行业数据, 定位于广东地产行业, 并按照绩效同薪酬挂钩的原则对公司高级管理人员进行考评和激励。

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

详见公司 2023 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2022 年度内部控制评价报告》。

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

公司通过建章立制、监督评价等方式，在重大事项和关键环节对下属全资及控股子公司实施有效管控。管控架构方面，公司规范了子公司法人治理结构的建设与运行，明确了经理层、董事会、股东会之间的关系，规范决策权限和决策流程；内部控制方面，公司建立了系统的企业管理一体化制度和长效的内控监督机制，对集团内部控制有效性进行检查评价，督促、检查内控缺陷的整改工作，建立并实施投资决策评审制度，对子公司投资事项进行管控。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详细内容请详见公司于 2023 年 4 月 8 日披露在上海证券交易所网站的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）2023 年 4 月 7 日出具的《深圳香江控股股份有限公司内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发【2020】14 号），按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》（深证局公司字【2020】128 号）（以下简称“通知”）的要求，深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”）对照上述通知要求、《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规进行了认真核查。公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理规则》等法律法规要求，建立了公司治理的各项基础制度框架并有效执行，公司治理基本规范，公司股东大会、董事会、监事会、经理办公会及各专业委员会运行规范有效，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，按照相关法律法规和上市规则等规定严格履行职责。

通过本次自查，公司已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规建立健全了较为完全、规范的法人治理结构及内部控制体系，但随着公司的发展、内外部环境的变化，公司需继续加强规范运作、内部治理，不断提高公司治理及经营管理水平。进一步完善内部控制体系。公司需要进一步加强控股股东、董事、监事及高级管理人员在相关法律法规方面的学习和培训，提供其工作的规范性和自律性。

公司积极组织公司控股股东、董事、监事、高级管理人员参加中国证券监督管理委员会深圳证监局、上海证券交易所安排的相关培训。但由于培训时间有限，学习内容未能全面、深入地贯彻到工作中。因此，公司需进一步开展对控股股东、董事、监事、高级管理人员的持续培训工

作，同时加强与深圳证监局、上海证券交易所等监管部门的沟通，提供公司规范治理的自觉性。
整改措施：及时组织公司董事、监事、高级管理人员参加监管机构举办的相关学习培训及公司内部培训。由公司董事会办公室收集、整理证券市场最新法律法规、监管部门文件及违法违规典型案例，发送给公司董事、监事、高级管理人员，提高公司董事、监事、高级管理人员合规经营意识。

整改时间：持续整改。

公司一直都非常重视内部治理，虽然已经按照相关法律法规要求建立了完善的公司治理结构和规章制度，公司将以本次自查整改为契机，谨记“四个敬畏”，切实提升公司规范运作水平及公司治理有效性，推动公司健康稳步发展。

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

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	0
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不涉及

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	8.5	均为对救助基金会及慈善总会的捐赠
其中：资金（万元）	8.5	
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）	未知	

具体说明

适用 不适用

为进一步发挥公司在服务国家脱贫攻坚战略中的作用，公司秉承“办好实业，回报社会”的企业宗旨，积极履行社会责任，做好社会扶贫工作，报告期内，公司对社会捐赠支出金额为 8.5 万元。

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

具体说明

√适用 □不适用

公司在积极做好主营业务发展的同时，秉承“办好实业，回报社会”的企业宗旨，立足于自身的专业优势，积极投身于乡村学校图书馆的捐赠与筹建，通过向救助基金的捐款支援乡村教育等公益事业。

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
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	深圳金海马、刘志强、翟美卿、南方香江、香江集团	一、针对本公司/本人及本公司/本人所控制的其他企业未来拟从事或实质性获得与上市公司同类业务或商业机会，且该等业务或商业机会所形成的资产和业务与上市公司可能构成实质性或潜在同业竞争的情况：1、本公司或本公司下属直接或间接控股企业未来将不从事与本次交易完成后香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务相同或相近的业务，以避免对香江控股的生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争。本公司亦将促使下属直接或间接控股企业不直接或间接从事任何在商业上对香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；但是，满足下列条件的除外：地方政府特定地块或项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，若上市公司不具备而其控制方具备该等条件，可由该控制方作为投标人或受让人取得特定地块或参与项目招标。该控制方应当在达到交易目的后的适当时间内将该业务转让给上市公司。2、如本公司或本公司下属直接或间接控股企业存在任何与香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本公司将放弃或将促使下属直接或间接控股的企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给香江控股或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方；3、本公司将严格遵守中国证监会、上海证券交易所有关规定及香江控股《公司章程》等有关规定，与其他股东平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东（实际控制人）的地位谋取不当利益，不损害香江控股和其他股东的合法权益。二、自本承诺函出具日起，上市公司如因本公司违反本	2015年11月3日至上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司上层股东期间持续有效。	是	是	不适用	不适用

		承诺任何条款而遭受或产生的损失或开支，本公司将予以全额赔偿。三、本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。					
盈利预测及补偿	南方香江	本次交易中业绩承诺所述净利润指标为扣除非经常性损益后的净利润，本次重组的业绩补偿责任人为南方香江，南方香江承诺：森岛宝地 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年拟实现的累计净利润为人民币 35,300.00 万元；森岛鸿盈 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年拟实现的累计净利润为人民币 44,100.00 万元；森岛置业 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年拟实现的累计净利润为人民币 37,600.00 万元。在盈利补偿期届满后 4 个月内，由上市公司聘请具有从事证券相关业务资格的会计师事务所对每一标的资产进行资产减值测试，如期末减值额大于上述该标的公司盈利承诺补偿金额，交易对方南方香江需另行以现金对上市公司给予补偿。	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年度	是	否	因业绩承诺补偿款金额较大，南方香江未能按期全额一次性支付完毕，对其未能如期支付剩余部分业绩补偿款深表歉意	截至报告期末，公司已累计收到南方香江支付的业绩承诺补偿款为 13.3165 亿元，剩余待支付部分业绩补偿金额为 70,524.07 万元，南方香江承诺将严格遵循《盈利补偿协议》中以现金方式支付完毕全部业绩补偿款的相关约定，并将尽快筹措并支付剩余部分业绩补偿款。

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	3,020,000
境内会计师事务所审计年限	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘芳、黄达辉
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2
境外会计师事务所名称	不适用
境外会计师事务所报酬	不适用
境外会计师事务所审计年限	不适用

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	1,030,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

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

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
公司子公司天津市森岛置业投资有限公司要求深圳	详见公司 2022 年 11 月 26 日在上海证券交易所

花样年支付股权回购款、分红款及相关财务费用 417,276,619.98 元	网站披露的临 2022-084 号公告《香江控股关于控 股子公司涉及诉讼事项的公告》
---	---

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:								
起诉 (申请) 方	应诉(被申 请)方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁) 涉及金额	诉讼 (仲裁) 是否 形成 预计 负债 及金 额	诉讼 (仲裁) 进展情 况	诉讼(仲裁) 审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情 况
成都香江家具产业投资发展有限公司	成都市新都区政府	一审诉讼	因四川省国土资源厅出台 26 号文致使成都项目与政府的投资协议中止履行,成都香江家具于 2021 年 5 月 13 日提起诉讼,诉请判令解除相关合作协议、判令政府退还相关费用及利息等。	397,884,241	否	一审判决已生效	一审判决新都区政府支付成都香江 175733856.37 元及利息,并负担 2170469 元案件受理费。	2022 年 6 月 29 日,新都区政府已支付 5000 万及 2170469 元案件受理费。
深圳香江控股股份有限公司	国兴环球土地整理开发有限公司、河北香河经济开发区管理委员会	二审诉讼	香河经管委、国兴环球与香江控股共同进行土地一级开发整理,因国家政策变更致使土地开发整理协议的目的无法实现,香江控股于 2020 年提起诉讼,诉请解除相关合作协议、判令被告退还相关费用及利息等。国兴环球应诉过程中提起反诉。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	92,194,480	否	一审出判后香江控股上诉,河北省高院二审裁定发回重审,重审一审未开庭。	未有裁判结果	/
中建二局第三建筑工程有限公司	长沙香江商贸物流城开发有限公司、深圳香江控股股份有限公司	二审诉讼	长沙项目 A1、A2、A3、A4 总包工程的施工单位中建二局第三公司,因与我方结算过程中产生争议,于 2021 年 5 月诉至法院,我司已聘请专业律师事务积极应诉。	293,604,472	否	一审已判决,我司上诉,等待二审开庭	未有裁判结果	/
南通五建控股集团有限公司	天津森岛宝地置业投资有限公司	二审诉讼	天津项目总包单位南通五建因认为我司欠付工程款,于 2021 年 6 月诉至法院。我司认为南通五建无权单方面否认 2867 万元工程款抵房,并于 2022 年 3 月针对南通五建在履约中的	132,508,556	是,8809.84 万元	二审已判决,维持一审判决结果	一审判决森岛宝地公司支付原告工程款 88098436.43 元及利	执行中

			违约行为提起反诉。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。				息。二审维持。	
南通五建控股集团有限公司	南通香江置业有限公司	一审诉讼	南通项目总包单位南通五建因认为我司欠付工程款，于2021年12月7日诉至法院。我认为南通五建尚未完成合同义务，其无权在未达到付款条件下要求我司支付工程款，并于2022年7月针对南通五建在履约中的违约行为提起反诉。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	31,118,456	否	一审已开庭，未出判	未有裁判结果	/
南通五建控股集团有限公司	来安香江置业有限公司	二审诉讼	来安项目总包单位南通五建因认为我司欠付工程款，于2021年9月诉至法院。我认为南通五建无权单方面否认1057万元工程款抵房。	18,932,061	是，156.89万	二审已判决，维持一审判决结果	一审判决来安香江、番禺锦江连带支付原告工程款401414.72元及利息。二审维持。	执行中
湖南中天建设工程集团股份有限公司	株洲锦绣香江房地产开发有限公司	重审一审	株洲项目总包单位中天集团，因与我方结算过程中产生争议，于2020年10月诉至法院，2022年4月增加诉讼请求838万，我司已聘请专业律师事务所积极应诉。	38,383,321	是，2152.91万	已调解	法院主持调解由株洲香江向原告支付款项21529050.78元。	已执行完毕
湖南中天建设工程集团股份有限公司	常德锦绣香江房地产开发有限公司	二审诉讼	常德项目总包单位中天集团，因与我方结算过程中产生争议，于2021年1月诉至法院。我司于2021年12月24日反诉，已聘请专业律师事务所积极应诉。	27,585,882	是，1503.99万元	二审已判决，维持一审判决结果	一审判决常德香江支付原告工程款14075548.54元及利息。二审维持。	已执行完毕
麦琴香	广州大瀑布旅游开发有限公司	再审诉讼	大瀑布项目业主麦琴香因认为大瀑布公司逾期交楼、延期办证及房屋面积存在严重差异，于2021年1月诉至法院。	10,146,988	否	再审未开庭	二审判决驳回麦琴香全部诉讼请求，麦琴香不服后申请再审。	双方均无履行义务
陈祥清	增城香江房地产有限公司	一审诉讼	陈祥清自称其挂靠于增城项目消防工程承包商广东海富，认为我方欠付工程款，于2022年2月诉至法院，将广东海富列为第三人。2022年5月24日，广东海富向法院申请追加广东电白参加诉讼。我司已聘请专业律师事务所积极应诉。	24,528,927	否	一审未开庭	未有裁判结果	/
中国建筑第八工程局	珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	一审诉讼	横琴项目总包单位中建八局，认为我司欠付工程款，于2022年2月诉至法院。2022年6月	25,670,539	是，21494662	一审已调解	珠海横琴公司向中建八局支付工程	执行完毕

有限公司	司	讼	24日,法院根据各方当事人自愿达成的协议出具《民事调解书》。		.86元		款 21494662.86元。诉讼费、保全费由中建八局自行承担。香江控股与案件无关不承担本案任何责任。	
江苏江都建设集团有限公司	天津森岛鸿盈置业投资有限公司	二审诉讼	天津项目二期总包单位江苏江都公司,认为我司欠付工程款,于2022年4月诉至法院。	39,944,046	否	二审发回重审	未有裁判结果	/
天津市沭阳建筑劳务服务有限公司	谭吉军	一审诉讼	2019年,华北建设承建天津项目荷风竹苑工程,后将案涉工程分包给谭吉军,因谭吉军未足额向劳务分包单位支付工程款,沭阳劳务公司于2022年7月起诉谭吉军,并要求华北建设承担连带给付责任、我司在欠付工程款范围内承担给付责任。	15,417,744	否	一审已开庭未出判	未有裁判结果	/
安徽金鹏建设集团股份有限公司	来安锦绣香江房地产开发有限公司	一审诉讼	来安项目三期总包单位安徽金鹏,认为我司欠付工程款,于2022年10月诉至法院。	13,433,033	否	一审未开庭	未有裁判结果	/
南通五建控股集团有限公司	来安香江置业有限公司	一审诉讼	来安项目二期总包单位南通五建,认为我司欠付质量保修金,于2022年10月诉至法院。	19,363,845	否	一审未开庭	未有裁判结果	/
天津市森岛置业有限公司	天津花样年房地产开发有限公司、花样年集团(中国)有限公司、天津花样年碧云天房地产开发有限公司、深圳市花样年地产集团有限公司	一审诉讼	因天津花样年未依约回购我司所持碧云天公司股权,碧云天公司亦未足额向我司支付分红款,我司于2022年11月诉至法院。	230,361,146	否	一审未开庭	未有裁判结果	/

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

2022 年 11 月 8 日，上海证券交易所向公司控股股东南方香江出具了《纪律处分决定书》（【2022】173 号），因公司控股股东南方香江未及时履行重组业绩补偿承诺，对南方香江予以通报批评。

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，公司及其实际控制人诚信状况良好，公司控股股东南方香江因未及时履行重组业绩补偿承诺，被上交所通报批评。

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

关于 2022 年度日常关联交易计划的实施情况

公司于 2022 年 4 月 28 日召开第九届董事会第三十次会议，审议通过了《关于 2022 年度日常关联交易计划的议案》，其中关联董事翟美卿女士、修山城先生、翟栋梁先生、刘根森先生、范菲女士回避表决回避表决，非关联董事刘运国先生、谢家伟女士同意该议案，非关联董事王咏梅女士投弃权票，表决结果：2 票赞成，0 票反对，1 票弃权。该议案已事先取得独立董事刘运国先生、谢家伟女士的事前认可并发表独立意见如下：公司 2022 年度日常关联交易计划是根据日常经营和业务发展的需要制定，以上日常关联交易事项，符合诚实信用、公平公正的原则，有利于公司的生产经营和长远发展，属于正常交易行为；该类交易可以充分利用关联方的市场网络和渠道优势，减少成本，提高市场占有率，能保证香江控股及下属子公司生产经营的稳定性，实现资源优势互补及合理配置，同时能够降低交易对方信用风险，符合公司的实际情况和利益。以上交易行为未损害全体股东特别是中小股东的合法权益，不影响公司独立性，公司主要业务亦未因上述关联交易而对关联方形成依赖。相关内容请见公司于 2022 年 4 月 29 日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的临 2022-018 号《关于 2022 年度日常关联交易计划的公告》，2022 年度日常关联交易预计以及截至报告期末实际执行情况具体如下：

序号	交易类别	关联方名称	交易内容	2022 年预计发生额	2022 年实际发生额
1	提供/接受劳务	香江集团、金海马及其下属公司	物业管理、旅游收入、顾问等劳务	7,000 万元	1,003.66 万元
2	租赁（出租和承租）	香江集团、金海马及其下属公司	房屋租赁	8,000 万元	4,584.43 万元
3	购买/出售商品	香江集团、金海马及其下属公司	购买、出售商品	8,000 万元	390.12 万元
4	接受财务资助	香江集团、金海马及其下属公司	接受财务资助	60,000 万元	2,837.42 万元
合计				83,000 万元	8,815.63 万元

备注：以上发生额不包含单独履行决策程序的交易金额。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

单位:元 币种:人民币

出包方名称	承包方名称	承包资产情况	承包资产涉及金额	承包起始日	承包终止日	承包收益	是否关联交易	关联关系
增城区派潭镇背阴村范屋经济合作社	广州聚兴企业管理有限公司	范屋社中间见山地约358亩林地	7,350,000	2019年1月31日	2089年1月30日	0	否	全资子公司
增城区派潭镇背阴村温屋经济合作社	广州誉高投资发展有限公司	温屋社亚婆记顶约170亩林地	3,675,000	2019年1月31日	2089年1月30日	0	否	全资子公司
增城区派潭镇背阴新村经济合作社	广州誉高投资发展有限公司	新村社三角山约67.2亩林地	1,176,000	2019年1月31日	2089年1月30日	0	否	全资子公司

承包情况说明

报告期内,公司承包上述林业用地,主要是为了公司南昆山项目的经营及配套需要,上表承包资产涉及金额为承包款,不含补偿款,上述承包事项还涉及青苗和土地补偿款合计78,197,231元。

3、租赁情况

□适用 √不适用

(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
香江控股	公司本部	广州锦荣投资发展有限公司	72,080,000	2020.09.15	2020.09.24	2023.09.14	连带责任担保	无	否	否	0	无	否	合营公司

(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

关于南方香江业绩承诺补偿履行进展情况：

公司于 2018 年以支付现金的方式购买控股股东南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）持有的森岛宝地、森岛鸿盈、森岛置业（以下合称“天津三公司”）各 65%股权，支付交易对价合计为 250,164.00 万元。

根据公司与业绩承诺方南方香江签订的《盈利补偿协议》，由于天津三公司截至 2021 年度期末合计计算的业绩承诺期实际净利润合计数低于预测的业绩承诺期净利润合计数，南方香江需在 2022 年 5 月 16 日前向公司支付 203,689 万元业绩补偿金。

截至 2022 年 5 月 16 日，公司已累计收到南方香江支付的业绩承诺补偿款为 10.4 亿元，剩余待支付部分业绩补偿金为 99,689 万元。

2022 年 7 月 28 日、29 日，公司收到南方香江支付的业绩承诺补偿款 9,200 万元，剩余待支付部分业绩补偿金为 90,489 万元。

2022 年 12 月 23 日，南方香江以其取得分红款项 118,855,742.49 元直接冲抵尚未偿还的业绩补偿金之外，同时，南方香江以转账形式向上市公司支付 80,793,586.71 元，即上市公司收到南方香江支付的业绩承诺补偿款 199,649,329.20 元。

截至本报告期末，公司已累计收到南方香江支付的业绩承诺补偿款为 13.316493292 亿元，剩余待支付部分业绩补偿金为 70,524.06708 万元。

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	0	0						0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	3,395,781,424	100				-127,343,302	-127,343,302	3,268,438,122	100
1、人民币普通股	3,395,781,424	100				-127,343,302	-127,343,302	3,268,438,122	100
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	3,395,781,424	100				-127,343,302	-127,343,302	3,268,438,122	100

2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

2022年6月27日，公司召开第十届董事会第三次会议及第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于拟注销回购股份的议案》，同意公司注销已回购的127,343,302股股份，2022年7月27日，公司召开2022年第二次临时股东大会，审议通过了《关于拟注销回购股份的议案》，公司于2022年9月14日完成了上述回购股份的注销工作，注销完成后，公司的股份总数由3,395,781,424股变更为3,268,438,122股。

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	56,821
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	57,104
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
南方香江集团有限 公司	0	1,320,619,361	40.41	0	无	0	境内非国有法人
深圳市金海马实业 股份有限公司	0	713,261,476	21.82	0	无	0	境内非国有法人
香江集团有限公司	0	137,796,605	4.22	0	无	0	境内非国有法人
深圳市香江股权投 资管理有限公司一 香江汇通一期证券 投资基金	0	46,648,438	1.43	0	无	0	境内非国有法人

杨道建	16,070,638	32,254,067	0.99	0	未知	0	未知
贺洁	3,004,700	27,951,608	0.86	0	未知	0	未知
李云华	1,877,983	17,149,418	0.52	0	未知	0	未知
林惠明	7,550,101	13,439,715	0.41	0	未知	0	未知
中信证券股份有限公司	11,768,035	12,050,672	0.37	0	未知	0	未知
杨波	2,010,000	11,010,048	0.34	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
南方香江集团有限公司	1,320,619,361	人民币普通股	1,320,619,361				
深圳市金海马实业股份有限公司	713,261,476	人民币普通股	713,261,476				
香江集团有限公司	137,796,605	人民币普通股	137,796,605				
深圳市香江股权投资管理有限公司—香江汇通一期证券投资基金	46,648,438	人民币普通股	46,648,438				
杨道建	32,254,067	人民币普通股	32,254,067				
贺洁	27,951,608	人民币普通股	27,951,608				
李云华	17,149,418	人民币普通股	17,149,418				
林惠明	13,439,715	人民币普通股	13,439,715				
中信证券股份有限公司	12,050,672	人民币普通股	12,050,672				
杨波	11,010,048	人民币普通股	11,010,048				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，南方香江集团有限公司、深圳市金海马股份有限公司、香江集团有限公司及深圳市香江股权投资管理有限公司—香江汇通一期证券投资基金为一致行动人。 公司未知其他股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》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	不涉及						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	南方香江集团有限公司
单位负责人或法定代表人	翟美卿
成立日期	1994年1月19日
主要经营业务	项目投资、策划及企业管理咨询(以上各项不含限制项目);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);计算机软硬件的技术开发;家具的生产(生产场地另行申报);有形动产租赁服务。
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

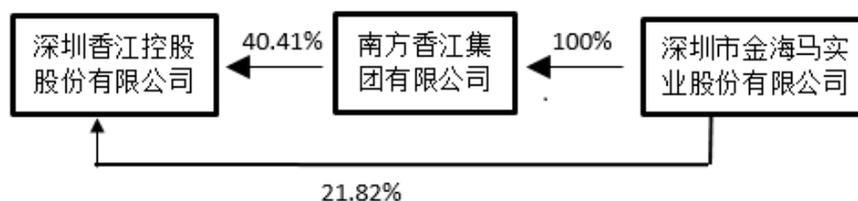
□适用 √不适用

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	深圳市金海马实业股份有限公司
单位负责人或法定代表人	翟美卿
成立日期	1996年2月7日
主要经营业务	家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售;柜台出租;企业管理咨询服务。
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

姓名	刘志强
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	从商，任香江集团董事局主席，八、九、十、十一届全国政协委员，十届全国工商联副主席，九、十届全国青年联合会副主席，中国民间商会副会长，中国企业联合会副会长，中国侨商联合会常务副会长，中国企业家协会副会长，香港中国商会会长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无
姓名	翟美卿
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	企业投资、经营管理。现任香江集团董事长，香江控股董事长、南方香江集团董事长、香江社会救助基金会主席，兼任十二届、十三届、十四届全国政协委员、全联并购公会常务会长、中国女企业家协会副会长、广东省女企业家协会会长、广州市工商联副主席、深圳市侨商国际联合会会长、香港各界文化促进会永远荣誉会长兼监事长、广州市纳税人协会会长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

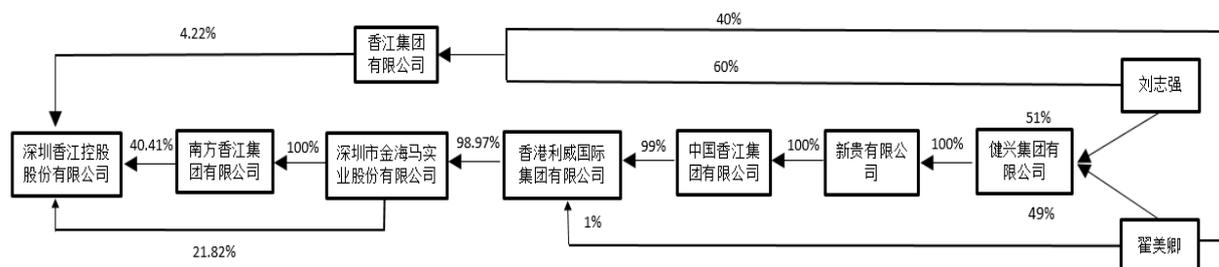
□适用 √不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案
回购股份方案披露时间	2021 年 9 月 18 日
拟回购股份数量及占总股本的比例 (%)	0.75
拟回购金额	50,505,033
拟回购期间	自董事会审议通过回购公司股份方案之日起不超过 12 个月
回购用途	拟用于后期实施员工持股计划或股权激励计划、或转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券
已回购数量(股)	25,469,962
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例 (%) (如有)	0
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不适用

注：因上表格格式设置原因，“拟回购股份数量及占总股本的比例”与“拟回购金额”填写数值反映的是公司截至 2022 年 6 月 10 日完成回购的实际情况。

截至 2022 年 6 月 10 日，公司已实际回购公司股份 25,469,962 股，占公司总股本的 0.75%，回购的最高价为 2.03 元/股，最低价为 1.91 元/股，回购均价为 1.983 元/股，支付的资金总额为 50,505,033 元（不含印花税、佣金等交易费用）。公司回购数量已达回购方案中回购数量的下限，本次回购股份方案实施完毕。具体内容详见公司于 2022 年 6 月 11 日披露的《香江控股关于股份回购实施结果的公告》（公告编号：临 2022-040）。

2022 年 6 月 27 日，公司召开第十届董事会第三次会议及第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于拟注销回购股份的议案》，同意公司注销已回购的 127,343,302 股股份，2022 年 7 月 27 日，公司召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于拟注销回购股份的议案》，公司于 2022 年 9 月 14 日完成了上述回购股份的注销工作，注销完成后，公司的股份总数由 3,395,781,424 股变更为 3,268,438,122 股。

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

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所	是否存在终止上市交易的风险
深圳香江控股股份有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)	18香江01	143494	2018年3月9日	2018年3月9日	2022年3月9日	150,000,000	7.90%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	否
深圳香江控股股份有限公司公开发行2018年公司债券(第二期)	18香江02	143841	2018年9月27日	2018年9月27日	2022年9月27日	150,000,000	7.90%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	否
深圳香江控股股份有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)	19香江01	155327	2019年5月31日	2019年5月31日	2023年5月31日	100,000,000	8.10%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18香江01	公司于2022年3月9日支付“18香江01”自2021年3月9日至2022年3月8日期间的最后一个年度利息和本期债券本金

18 香江 02	公司于 2022 年 9 月 27 日支付“18 香江 02”自 2021 年 9 月 27 日至 2022 年 9 月 26 日的债券利息和本期债券本金
19 香江 01	公司于 2022 年 5 月 31 日支付“19 香江 01”自 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日的债券利息

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	广州市天河区珠江东路 28 号写字楼 26 层	刘芳、黄达辉	黄达辉	020-28311209

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 香江 01	910,000,000	910,000,000	0	是
18 香江 02	150,000,000	150,000,000	0	是
19 香江 01	100,000,000	100,000,000	0	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

报告期内，联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 28 日出具《深圳香江控股股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》的定期跟踪评级，确定维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持公司发行的“18 香江 02”和“19 香江 01”的债项信用等级为 AA。

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生 变更	变更后情况	变更原因	变更是否已 取得有权机 构批准	变更对债券 投资者权益 的影响

19 香江 01	该债券原无增信担保	是	报告期内新增增信担保	债券持有人要求提供增信担保	是	增强偿债保障机制
----------	-----------	---	------------	---------------	---	----------

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

经自查,公司没有被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排,以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况,仅存在抵押、质押等受限情况并已在本报告中披露,主要包括货币资金、存货、固定资产、无形资产、投资性房地产。除货币资金因为是履约保证金、未按揭贷款余额保证金、工程保证金及农民工工资保证金等受限外,其余类别资产受限均为借款抵押所需,均为正常商业经营所需,不存在影响公司偿付能力的情形,公司的贷款偿还率和利息偿付率一直保持 100%,与商业银行和债券投资者保持了良好的关系。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,669,589.05	130,456,900.22	-25.90
流动比率	1.35	1.27	6.30
速动比率	0.40	0.39	2.56
资产负债率 (%)	72.26%	74.35%	-2.81
EBITDA 全部债务比	6.50%	5.39%	20.59
利息保障倍数	1.46	1.35	8.15
现金利息保障倍数	2.52	2.54	-0.79
EBITDA 利息保障倍数	2.10	1.90	10.53
贷款偿还率 (%)	100%	100%	
利息偿付率 (%)	100%	100%	

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

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”)的财务报表,包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表、2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了香江控股2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见基础

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,我们独立于香江控股,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

1、房地产销售收入的截止

如财务报表附注(五)、37所述,香江控股2022年度商品房、商铺及写字楼销售收入为人民币4,711,411,620.89元。根据会计政策,香江控股在客户取得房地产开发产品控制权时确认房地产销售收入。由于上述房地产销售收入金额重大,存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的风险,我们将房地产销售收入的截止确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对房地产销售收入的截止,我们实施了以下主要审计程序予以应对:

1)测试与房地产销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。

2)检查房地产标准买卖合同条款,对照企业会计准则的相关规定,评价有关房地产销售收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的相关要求。

3)就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目,实地检查项目是否已经达到交付状态,以评价相关的房地产销售收入是否计入恰当的会计期间。

4)就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目,选取样本,检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件,以评估相关房地产销售收入是否记入恰当的会计期间。

5)就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目,选取样本对客户进行电话访谈,以评估相关房地产销售收入是否记入恰当的会计期间。

2、存货跌价准备的计量

如财务报表附注(五)、6所述,2022年12月31日,香江控股存货中房地产开发项目的账面余额为人民币13,376,675,807.70元,相应的存货跌价准备为人民币709,217,163.78元。根据香江控股的会计政策,存货期末按照成本与可变现净值孰低计量,当存货的可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。由于存货跌价准备的计提涉及管理层重大估计,我们将存货跌价准备的计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对存货跌价准备的计量,我们实施了以下主要审计程序予以应对:

1)对本年末的存货项目进行实地抽查盘点,观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目;分析周边楼盘价格变化趋势,判断相关存货是否存在跌价的情形。

2)获取计算存货跌价准备的相关资料,复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。

3)对于已完工的开发产品,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

4)对于未完工的开发成本,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格)进行比较,将管理层估计的至完工时将发生的成本同内部成本预算进行比较,将管

理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

5) 对于拟开发土地，将管理层估计的售价及相关税费与市场可获取数据(周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)及测算的相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

四、其他信息

香江控股管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

香江控股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，管理层负责评估香江控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算香江控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督香江控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致香江控股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香江控股不能持续经营。

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

(6) 就香江控股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)。

在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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

刘芳

中国·上海

中国注册会计师 黄达辉

2023 年 4 月 7 日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:深圳香江控股股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七. 1	3,249,120,345.40	3,559,039,309.29
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七. 2	3,075,328.21	5,409,139.74
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七. 3	27,136,500.39	23,306,641.14
应收款项融资			
预付款项	七. 4	106,270,774.42	89,431,804.28
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七. 5	1,360,616,040.18	2,576,260,029.07
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七. 6	12,670,178,454.16	15,860,709,785.55
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七. 7	751,526,212.42	882,056,681.76
流动资产合计		18,167,923,655.18	22,996,213,390.83
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			
长期股权投资	七. 8	301,257,812.22	376,896,453.24
其他权益工具投资	七. 9	25,013,860.00	26,995,120.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七. 10	3,734,743,444.97	3,642,225,822.46
固定资产	七. 11	659,686,087.98	682,414,632.64
在建工程	七. 12	97,975,342.63	132,050,562.34
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七. 13	717,009,815.00	1,024,452,383.56
无形资产	七. 14	82,497,974.81	90,035,687.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七. 15	184,864,688.39	192,689,608.41
递延所得税资产	七. 16	401,310,990.50	477,509,536.77

其他非流动资产			
非流动资产合计		6,204,360,016.50	6,645,269,806.80
资产总计		24,372,283,671.68	29,641,483,197.63
流动负债：			
短期借款	七.17	886,457,643.13	974,982,426.50
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	七.18	94,228,155.14	299,938,890.57
应付账款	七.19	3,746,548,479.50	3,697,670,410.08
预收款项	七.20	8,527,625.63	33,480,607.70
合同负债	七.21	2,862,963,754.45	5,453,213,426.24
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七.22	60,659,528.27	82,332,651.79
应交税费	七.23	463,750,824.80	546,562,386.29
其他应付款	七.24	1,652,153,362.35	2,454,407,881.29
其中：应付利息			
应付股利			20,090,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七.25	1,422,444,630.61	2,569,228,301.33
其他流动负债	七.26	2,249,761,427.57	2,054,468,996.71
流动负债合计		13,447,495,431.45	18,166,285,978.50
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七.27	3,161,660,000.00	2,454,711,446.32
应付债券	七.28	149,552,932.50	308,683,331.11
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七.29	797,650,047.45	1,047,187,236.13
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七.30	51,954,738.86	52,872,598.54
递延所得税负债	七.16	3,014,164.92	7,341,788.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,163,831,883.73	3,870,796,401.01
负债合计		17,611,327,315.18	22,037,082,379.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七.31	3,268,438,122.00	3,395,781,424.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七. 32	1,538,905,680.70	2,118,996,750.60
减：库存股	七. 33		246,464,710.44
其他综合收益	七. 34	-13,401,140.00	-11,419,880.00
专项储备			
盈余公积	七. 35	242,571,387.53	146,169,380.85
一般风险准备			
未分配利润	七. 36	1,605,158,705.59	1,883,043,919.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,641,672,755.82	7,286,106,884.23
少数股东权益		119,283,600.68	318,293,933.89
所有者权益（或股东权益）合计		6,760,956,356.50	7,604,400,818.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,372,283,671.68	29,641,483,197.63

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		149,786,722.40	757,741,086.08
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		96,249,606.49	109,280,000.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五. 1	7,656,356,120.01	9,388,556,209.97
其中：应收利息			
应收股利		59,187,790.00	280,097,790.00
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			
流动资产合计		7,902,392,448.90	10,255,577,296.05
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	十五. 2	2,622,529,101.86	2,612,126,878.75
其他权益工具投资		12,247,980.00	11,941,580.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		262,996,839.23	274,007,343.23
固定资产		1,476,453.48	1,928,010.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		4,334,908.07	7,540,565.39
无形资产		2,299,459.85	4,305,263.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,777,350.38	5,985,020.56
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,911,662,092.87	2,917,834,662.41
资产总计		10,814,054,541.77	13,173,411,958.46
流动负债：			
短期借款		276,935,496.88	144,200,100.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,908,249.06	2,881,000.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		10,416,057.94	17,206,013.84
应交税费		6,364,338.17	3,979,122.19
其他应付款		3,294,303,093.74	5,615,611,968.42
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		232,792,748.32	1,321,843,048.62
其他流动负债		460,969,661.46	331,371.23
流动负债合计		4,284,689,645.57	7,106,052,624.30
非流动负债：			
长期借款		673,500,000.00	186,500,000.00
应付债券			99,817,159.42
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,361,445.12	4,998,573.11
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		674,861,445.12	291,315,732.53
负债合计		4,959,551,090.69	7,397,368,356.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,268,438,122.00	3,395,781,424.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,514,882,622.59	2,094,973,692.49
减：库存股			246,464,710.44
其他综合收益		2,247,980.00	1,941,580.00

专项储备			
盈余公积		301,797,430.96	205,395,424.28
未分配利润		767,137,295.53	324,416,191.30
所有者权益（或股东权益）合计		5,854,503,451.08	5,776,043,601.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,814,054,541.77	13,173,411,958.46

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		6,054,746,302.35	5,704,314,008.18
其中：营业收入	七.37	6,054,746,302.35	5,704,314,008.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,251,538,743.34	5,143,175,771.72
其中：营业成本	七.37	4,123,010,486.66	3,578,904,102.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七.38	290,286,528.07	402,851,575.92
销售费用	七.39	253,033,377.82	290,690,773.92
管理费用	七.40	312,537,817.96	429,108,383.44
研发费用			
财务费用	七.41	272,670,532.83	441,620,936.01
其中：利息费用		398,960,546.01	466,007,278.85
利息收入		134,167,016.12	33,203,169.69
加：其他收益	七.42	24,011,384.79	28,648,533.67
投资收益（损失以“-”号填列）	七.43	8,214,571.73	-232,028,518.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,848,561.25	-228,308,279.95
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）	七.44	-493,609.53	2,214,170.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七.45	-12,949,565.35	3,197,254.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七.46	-549,066,906.80	-86,444,635.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七.47	129,088,522.51	91,216,733.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		402,011,956.36	367,941,773.24
加：营业外收入	七.48	17,962,909.42	23,234,461.06
减：营业外支出	七.49	19,175,598.64	18,344,842.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		400,799,267.14	372,831,392.18

减：所得税费用	七.50	316,395,851.44	309,999,250.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,403,415.70	62,832,141.22
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		84,403,415.70	62,832,141.22
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）		243,413,748.91	187,665,903.89
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-159,010,333.21	-124,833,762.67
六、其他综合收益的税后净额	七.51	-1,981,260.00	-1,832,800.00
（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		-1,981,260.00	-1,832,800.00
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-1,981,260.00	-1,832,800.00
（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		82,422,155.70	60,999,341.22
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		241,432,488.91	185,833,103.89
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-159,010,333.21	-124,833,762.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0745	0.0562
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0745	0.0562

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元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

母公司利润表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十五.3	32,636,130.63	33,363,350.72
减：营业成本	十五.3	37,469,645.76	55,023,589.35
税金及附加		6,377,499.83	5,551,542.08
销售费用			
管理费用		67,804,149.98	97,300,319.48
研发费用			

财务费用		-72,083,623.08	46,020,181.79
其中：利息费用		152,278,803.29	251,729,438.66
利息收入		224,703,713.98	206,066,905.15
加：其他收益		357,373.18	272,570.94
投资收益（损失以“-”号填列）	十五.4	963,634,876.17	198,713,983.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4.10	-17.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-434,343.14	-193,374.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,884.29	66,941.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		956,628,248.64	28,327,838.76
加：营业外收入		7,742,893.05	2,741,776.79
减：营业外支出		351,074.92	892,525.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		964,020,066.77	30,177,090.46
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		964,020,066.77	30,177,090.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		964,020,066.77	30,177,090.46
（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		306,400.00	196,760.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		306,400.00	196,760.00
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		306,400.00	196,760.00
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		964,326,466.77	30,373,850.46
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

合并现金流量表
2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,846,298,740.22	6,068,141,794.46
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		67,558,377.30	
收到其他与经营活动有关的现金	七.52.(1)	329,293,002.45	1,015,153,374.47
经营活动现金流入小计		4,243,150,119.97	7,083,295,168.93
购买商品、接受劳务支付的现金		1,776,310,883.94	4,445,980,204.68
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		399,218,213.33	539,034,754.15
支付的各项税费		805,718,051.73	1,035,035,576.68
支付其他与经营活动有关的现金	七.52.(2)	920,752,309.21	572,361,203.52
经营活动现金流出小计		3,901,999,458.21	6,592,411,739.03
经营活动产生的现金流量净额		341,150,661.76	490,883,429.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,169,778.90	
取得投资收益收到的现金		37,034,206.37	105,074.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		177,271,208.36	222,550,554.49
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	七.52.(3)	1,212,793,586.71	1,867,555.56
投资活动现金流入小计		1,437,268,780.34	224,523,184.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		68,908,372.49	210,305,469.95
投资支付的现金			300,000,000.00
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			270,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七.52.(4)		5,373,466.36
投资活动现金流出小计		68,908,372.49	785,678,936.31
投资活动产生的现金流量净额		1,368,360,407.85	-561,155,752.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			33,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			33,000,000.00
取得借款收到的现金		3,315,125,079.83	4,642,331,168.02
收到其他与筹资活动有关的现金	七.52.(5)	279,283,949.95	99,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,594,409,029.78	4,774,331,168.02
偿还债务支付的现金		4,034,393,049.77	4,072,112,780.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		897,789,530.76	639,337,886.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		60,090,000.00	

支付其他与筹资活动有关的现金	七. 52. (6)	252,263,686.69	542,962,920.52
筹资活动现金流出小计		5,184,446,267.22	5,254,413,587.73
筹资活动产生的现金流量净额		-1,590,037,237.44	-480,082,419.71
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		119,473,832.17	-550,354,741.96
加：期初现金及现金等价物余额		2,476,738,896.17	3,027,093,638.13
六、期末现金及现金等价物余额		2,596,212,728.34	2,476,738,896.17

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		48,194,194.30	32,208,021.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,512,549.90	17,674,348.74
经营活动现金流入小计		75,706,744.20	49,882,370.68
购买商品、接受劳务支付的现金		3,273,286.69	7,408,262.82
支付给职工及为职工支付的现金		63,925,846.18	89,718,474.47
支付的各项税费		18,233,277.48	25,302,046.03
支付其他与经营活动有关的现金		40,337,520.73	54,842,860.45
经营活动现金流出小计		125,769,931.08	177,271,643.77
经营活动产生的现金流量净额		-50,063,186.88	-127,389,273.09
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		303,958,201.73	149,812,193.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,545.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,925,758,500.19	228,131,980.34
投资活动现金流入小计		2,229,727,246.92	377,944,173.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		58,745.49	1,374,654.02
投资支付的现金		12,000,000.00	
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			553,911,278.40
投资活动现金流出小计		12,058,745.49	555,285,932.42
投资活动产生的现金流量净额		2,217,668,501.43	-177,341,759.08
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		992,500,000.00	244,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			881,770,136.35
筹资活动现金流入小计		992,500,000.00	1,125,770,136.35
偿还债务支付的现金		1,550,000,000.00	510,499,670.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		468,386,354.34	215,942,864.52
支付其他与筹资活动有关的现金		1,744,669,386.24	208,917,954.74

筹资活动现金流出小计		3,763,055,740.58	935,360,489.26
筹资活动产生的现金流量净额		-2,770,555,740.58	190,409,647.09
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		-602,950,426.03	-114,321,385.08
加：期初现金及现金等价物余额		752,723,953.40	867,045,338.48
六、期末现金及现金等价物余额		149,773,527.37	752,723,953.40

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

合并所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 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	3,395,781,424.00				2,118,996,750.60	246,464,710.44	-11,419,880.00		146,169,380.85		1,883,043,919.22		7,286,106,884.23	318,293,933.89	7,604,400,818.12
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	3,395,781,424.00				2,118,996,750.60	246,464,710.44	-11,419,880.00		146,169,380.85		1,883,043,919.22		7,286,106,884.23	318,293,933.89	7,604,400,818.12
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-127,343,302.00				-580,091,069.90	-246,464,710.44	-1,981,260.00		96,402,006.68		-277,885,213.63		-644,434,128.41	-199,010,333.21	-843,444,461.62
(一)综合收益总额							-1,981,260.00				243,413,748.91		241,432,488.91	-159,010,333.21	82,422,155.70
(二)所有者	-127,343,302.00				-119,121,408.44	-246,464,710.44									

2022 年年度报告

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	-127,343,302.00				-119,121,408.44	-246,464,710.44							
(三) 利润分配								96,402,006.68	-521,298,962.54	-424,896,955.86	-40,000,000.00	-464,896,955.86	
1. 提取盈余公积								96,402,006.68	-96,402,006.68				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-424,896,955.86	-424,896,955.86	-40,000,000.00	-464,896,955.86	
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)													

2022 年年度报告

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					-460,969,661.46							-460,969,661.46		-460,969,661.46
四、本期末余额	3,268,438,122.00				1,538,905,680.70			-13,401,140.00	242,571,387.53		1,605,158,705.59	6,641,672,755.82	119,283,600.68	6,760,956,356.50

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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	3,395,781,424.00				58,434,371.68	69,916,356.34	-9,587,080.00		143,151,671.80		1,798,647,035.35		5,316,511,066.49	357,057,514.66	5,673,568,581.15
加：会计政策变更															

2022 年年度报告

前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,395,781,424.00			58,434,371.68	69,916,356.34	-9,587,080.00		143,151,671.80		1,798,647,035.35		5,316,511,066.49	357,057,514.66	5,673,568,581.15
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)				2,060,562,378.92	176,548,354.10	-1,832,800.00		3,017,709.05		84,396,883.87		1,969,595,817.74	-38,763,580.77	1,930,832,236.97
(一)综合收益总额						-1,832,800.00				187,665,903.89		185,833,103.89	-124,833,762.67	60,999,341.22
(二)所有者投入和减少资本				2,060,562,378.92	176,548,354.10							1,884,014,024.82	86,070,181.90	1,970,084,206.72
1.所有者投入的普通股													64,319,000.00	64,319,000.00
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				2,060,562,378.92	176,548,354.10							1,884,014,024.82	21,751,181.90	1,905,765,206.72
(三)利润分配								3,017,709.05		-103,269,020.02		-100,251,310.97		-100,251,310.97

2022 年年度报告

2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	3,395,781,424.00				2,118,996,750.60	246,464,710.44	-11,419,880.00		146,169,380.85		1,883,043,919.22		7,286,106,884.23	318,293,933.89	7,604,400,818.12

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022 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	3,395,781,424.00				2,094,973,692.49	246,464,710.44	1,941,580.00		205,395,424.28	324,416,191.30	5,776,043,601.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,395,781,424.00				2,094,973,692.49	246,464,710.44	1,941,580.00		205,395,424.28	324,416,191.30	5,776,043,601.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-127,343,302.00				-580,091,069.90	-246,464,710.44	306,400.00		96,402,006.68	442,721,104.23	78,459,849.45
（一）综合收益总额							306,400.00			964,020,066.77	964,326,466.77
（二）所有者投入和减少资本	-127,343,302.00				-119,121,408.44	-246,464,710.44					
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	-127,343,302.00				-119,121,408.44	-246,464,710.44					
（三）利润分配								96,402,006.68	-521,298,962.54		-424,896,955.86
1. 提取盈余公积								96,402,006.68	-96,402,006.68		
2. 对所有者（或股东）的分配									-424,896,955.86		-424,896,955.86
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											

2022 年年度报告

(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他					-460,969,661.46				-460,969,661.46	
四、本期期末余额	3,268,438,122.00				1,514,882,622.59		2,247,980.00	301,797,430.96	767,137,295.53	5,854,503,451.08

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	3,395,781,424.00				58,078,906.43	69,916,356.34	1,744,820.00		202,377,715.23	397,508,120.86	3,985,574,630.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,395,781,424.00				58,078,906.43	69,916,356.34	1,744,820.00		202,377,715.23	397,508,120.86	3,985,574,630.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					2,036,894,786.06	176,548,354.10	196,760.00		3,017,709.05	-73,091,929.56	1,790,468,971.45
（一）综合收益总额							196,760.00			30,177,090.46	30,373,850.46
（二）所有者投入和减少资本					2,036,894,786.06	176,548,354.10					1,860,346,431.96
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					2,036,894,786.06	176,548,354.10					1,860,346,431.96
（三）利润分配									3,017,709.05	-103,269,020.02	-100,251,310.97
1. 提取盈余公积									3,017,709.05	-3,017,709.05	
2. 对所有者（或股东）的分配										-100,251,310.97	-100,251,310.97
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	3,395,781,424.00				2,094,973,692.49	246,464,710.44	1,941,580.00		205,395,424.28	324,416,191.30	5,776,043,601.63

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：杜艳

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)是经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第 28 号文批准,于 1994 年 1 月 30 日注册成立的股份有限公司。本公司的注册地在广东省深圳市,总部位于广东省广州市。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要的经营业务包括:投资兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;物业管理;从事建筑工程和装饰工程的施工(须取得相应的资质证书后方可经营);企业形象策划;酒店管理;国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);教育咨询服务、经济信息咨询(不含限制项目);国内贸易;柜台出租;供应链管理;投资管理;投资咨询;市场营销策划(不含限制项目);仓储服务;营养健康咨询服务;医院管理、疗养院、养老服务;健康养生管理咨询(不含医疗行为);为医院、体检中心提供后勤管理服务(不含具体经营医疗服务);医疗器械、保健产品的技术研发;对体检中心进行管理。

本公司的合并及母公司财务报表于 2023 年 4 月 7 日已经本公司董事会批准。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期合并财务报表范围子公司的详细情况参见附注(九)“在其他主体中的权益”。

本期合并财务报表范围变化详细情况参见附注(八)“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2014 年修订)》披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值,且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产,在估值过程中校正该估值技术,以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本集团对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发经营的子公司，其营业周期超过 12 个月，该等子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并及商誉

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

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(五)“14.3.2.按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

√适用 □不适用

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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

交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

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

1、金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2、金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据、应收账款和合同资产，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。

(11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。

(12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。

(13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

(14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本集团认为当金融工具合同付款已逾期超过（含）30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

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

2.2 已发生信用减值的金融资产

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

(1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

(2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

(3) 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；

(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

(5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人（不考虑本集团取得的任何担保），则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过（含）90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

2.3 预期信用损失的确定

本集团除对已发生信用减值的金融资产在单项资产基础尚确定其信用损失，在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、债务人所处行业、逾期信息和信用风险评级等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

• 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之差额的现值。

• 对于财务担保合同（具体会计政策参见附注（五）9.4.1.2.1），信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

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

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

2.4 减记金融资产

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

3、金融资产的转移

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

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

• 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本集团承担的

义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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。

- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产部分转移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，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

4、金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1) 该指定能够消除或显著减少会计错配；(2) 根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3) 符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

4.1.2 其他金融负债

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

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债

的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2.1 财务担保合同

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

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

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

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5、金融资产和金融负债的抵销

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

10. 应收款项

应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

1、单项计提预期信用损失准备的应收款项

单项计提信用损失准备的判断依据或标准	如有证据表明某单项应收款项已发生信用减值，则对该应收款项单独计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的计提方法	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

2、按信用风险特征组合计提预期信用损失准备的应收款项

按信用风险特征组合计提信用损失准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合一	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小，按该等组合余额的0至0.1%计提信用损失准备。
组合二	本组合主要包括应收押金和保证金，为日常经营产生的租赁押金和履约保证金，此类款项发生信用损失的可能性较小。对于本组合，按该等组合余额的1%计提信用损失准备。
组合三	本组合为除组合一和组合二之外的应收款项。 对于本组合，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，采用账龄分析法计提信用损失准备。

组合一、二中，采用余额百分比法计提预期信用损失准备的

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合一	0-0.1	0-0.1
组合二	1	1

组合三中，采用账龄分析法计提预期信用损失准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5 年以内	6	6
5 年以上	100	100

11. 存货

√适用 □不适用

1、存货的分类

本集团的存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品(包括意图出售而暂时出租的开发产品)及拟开发土地等。存货按成本进行初始计量, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。拟开发土地为本集团购入计划用于房地产开发的土地使用权, 开始对土地使用权进行开发时, 转入“开发成本”项目。土地一级开发成本为本集团与其他方合作进行一级土地开发项目而形成的开发成本, 列报于“开发成本”项目。

2、发出存货的计价方法

原材料发出时, 采用加权平均法确定其实际成本; 其余存货发出时, 采用个别计价法计价。

3、存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

4、存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品的摊销方法为一次转销法。

12. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

合同资产是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本集团拥有的无条件(即, 仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法, 参见附注(五)“9.2 金融工具减值”

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

当本集团主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时, 将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件: (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, 即本集团已经就一项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。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 减记账面价值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。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, 恢复以前减记的金额, 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予转回。

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

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

2、初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（以下简称“第 22 号金融工具准则”）确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

3、后续计量及损益确认方法

3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易

损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

4、长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

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

16. 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(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	直线法	20~60	0~5%	1.58%~5.00%
通用设备	直线法	3~5	5%	19.00%~31.67%
运输工具	直线法	3~10	5%	9.50%~31.67%
电子设备及其他设备	直线法	3~5	5%	19.00%~31.67%

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

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

17. 在建工程√适用 不适用

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

18. 借款费用√适用 不适用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

19. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**√适用 不适用

无形资产包括本集团固定资产或拟开发自用固定资产占用的土地使用权、软件等。

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

各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
土地使用权	直线法	40~50	0
软件	直线法	3~10	0

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2). 内部研究开发支出会计政策 适用 不适用**20. 长期资产减值**√适用 不适用

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命确定的无形资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团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；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。与合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

21. 长期待摊费用

√适用 不适用

长期待摊费用主要为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的租入固定资产改良支出和林地承包费，其中租入固定资产改良支出在预计受益期 3-20 年分期平均摊销，林地承包费在预计收益期 70 年分期平均摊销。

22. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 不适用

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

23. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，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

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团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

24. 预计负债

√适用 不适用

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

25. 股份支付

√适用 □不适用

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

2、限制性股票回购义务的会计处理

本集团在收到股份支付计划所授予的激励对象缴纳的限制性股票认购款时，按照收到的认购款确认股本和资本公积，同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。

3、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，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；若修改增加了所授予权益工具的数量，则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。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

26. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本集团的收入主要来源于商品销售收入和提供劳务收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

1. 商品销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- 1) 房地产开发产品竣工验收合格（取得竣工验收备案表）；
- 2) 签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书；
- 3) 取得了买方付款证明（其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到 50%以上房款）；

4) 办理了交房手续或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2. 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括商贸运营收入、物业管理收入等。

合同中存在重大融资成分的，本集团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，本集团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。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

27. 合同成本

√适用 □不适用

1、取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2、履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述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。

3、与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团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；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

28. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的人防工程补助和产业投资扶持款，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的项目补贴和奖励等，由于该等补贴和奖励不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本集团将难以区分性质的政府补助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，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

29. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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

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

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

3、所得税的抵销

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

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

30. 租赁

(1). 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，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1、本集团作为承租人

1.1、租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

1.2、使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

1.3、租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：• 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

• 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

• 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

1.4、短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

1.5、租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

2、本集团作为出租人

2.1、租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2.2、租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2.3、转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

2.4、租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

31. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本集团在运用本附注(五)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1、存货可变现净值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

2、递延所得税资产

对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，本集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

3、土地增值税

按照中国相关税法规定，本集团需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税应纳税额出具清算审核意见书。本集团依据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定，按照销售房地产的计税收入以及可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等计算

应纳土地增值税额并入账。如果地方税务机关审核确认的土地增值税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

4、债务重组

作为债务人记录债务重组义务

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照第 22 号金融工具准则和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称“第 37 号金融工具准则”）的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本集团按照前述方法确认和计量重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

32. 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)
<p>财政部于 2021 年 12 月 30 日发布实施《企业会计准则解释第 15 号》财会〔2021〕35 号(以下简称“解释 15 号”), 规范了关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理和关于亏损合同的判断。</p> <p>解释 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的, 应该按照《企业会计准则第 14 号—收入》、《企业会计准则第 1 号—存货》等规定, 对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益, 不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。同时企业应当在附注中单独披露试运行销售的相关收入和成本金额、具体列报项目以及确定试运行销售相关成本时采用的重要会计估计等相关信息。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行, 对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售, 应当进行追溯调整。</p> <p>解释 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行, 企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定, 累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目, 不调整前期比较财务报表数据。</p>	按财政部要求	对本集团财务报表并无重大影响
<p>财政部于 2022 年 11 月 30 日发布实施《企业会计准则解释第 16 号》财会〔2022〕31 号(以下简称“解释 16 号”), 规范了关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理和关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。</p> <p>解释 16 号明确, 对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具, 相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的, 企业应当在确认应付股利时, 按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式, 将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日之间的, 涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的, 应当按照上述规定进行调整。对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的, 涉及所得税影响且未按照以上规定进行处理的, 应当进行追溯调整。</p>	按财政部要求	对本集团财务报表并无重大影响

解释 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。对于 2022 年 1 月 1 日至该规定施行日新增的上述交易，企业应当按照该规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的上述交易，未按照以上规定进行处理的，企业应当进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。		
--	--	--

(2). 重要会计估计变更□适用 不适用**(3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**□适用 不适用**33. 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	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定，销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	1%、3%、5%、6%、9%、13% (注 1)
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%或 25%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	2%及 3%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%(注 2)
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 3)

注 1：根据财政部和国家税务总局 2016 年 3 月 23 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，本公司及下属子公司从事的房地产开发经营等业务自 2016 年 5 月 1 日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目和建筑工程老项目，本公司下属子公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法按照 5%计缴增值税。

注 2：本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注 3：本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

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

本公司之子公司珠海横琴新区灵动文化传播有限公司(以下简称“横琴灵动”)位于广东横琴新区,根据中共中央和国务院《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》的规定,横琴灵动减按 15%的税率缴纳企业所得税。

本公司之子公司天津宝坻区香江供热有限公司(以下简称“香江供热”)兼营供热服务,根据财政部和国家税务总局《关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2019]38号)及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6号)规定,自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年供暖期结束,向居民供热取得的采暖费收入免缴增值税,为居民供热所使用的厂房及土地免缴房产税、城镇土地使用税。

本公司之子公司广州香江疗养院有限公司(以下简称“香江疗养院”)于 2019 年 1 月 14 日取得有效期为 5 年的《医疗机构执业许可证》,根据财政部和国家税务总局 2019 年 2 月 2 日联合发布的《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》(财税[2019]20号)规定,提供的医疗服务免缴增值税。

根据财政部和国家税务总局于 2019 年 1 月 17 日颁布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13号)规定,月销售额人民币 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免缴增值税;应纳税所得额不超过人民币 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;年应纳税所得额超过人民币 100 万元但不超过人民币 300 万元的部分,减按 50%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部和国家税务总局于 2021 年 4 月 2 日颁布的《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 12 号)的规定,2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,本公司之子公司属于小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税(2019)13号)第二条规定的优惠政策基础上,再减半缴纳企业所得税。

根据财政部和国家税务总局于 2021 年 3 月 31 日颁布的《关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(财税[2021]11号)规定,自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,本公司之子公司属于月销售额 15 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免缴增值税。

根据财政部和国家税务总局于 2019 年 9 月 30 日颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财税[2019]87号)规定,本公司之子公司属于生活性服务业的增值税一般纳税人,允许按照当期可抵扣进项税额加计 15%,抵减应纳税额。

根据财政部和国家税务总局于 2022 年 3 月 3 日颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 11 号)规定,《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年 39 号)第七条和《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告 2019 年第 87 号)规定的生产、生活性服务业增值税加计抵减政策,执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司(以下简称“深圳家福特”),根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)和《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 483 号)规定,2022 年第一季度减免房产税和城镇土地使用税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,024,192.17	613,799.31
银行存款	3,146,495,213.29	3,339,348,059.89
其他货币资金	101,600,939.94	219,077,450.09
合计	3,249,120,345.40	3,559,039,309.29

其他说明

注 1：本年年末银行存款中包括银行借款质押款项人民币 442,000,000.00 元(上年年末数：人民币 721,283,949.95 元)以及诉讼冻结款项人民币 109,306,677.12 元(上年年末数：人民币 141,939,013.08 元)。

注 2：本年年末其他货币资金中包括未结清按揭贷款保证金人民币 74,385,055.96 元(上年年末数：人民币 184,436,139.32 元)、农民工工资保证金人民币 25,851.56 元(上年年末数：人民币 12,898,189.17 元)、履约保证金人民币 25,738,432.42 元(上年年末数：人民币 20,291,521.60 元)以及电费担保金人民币 1,451,600.00 元(上年年末数：人民币 1,451,600.00 元)。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,075,328.21	5,409,139.74
合计	3,075,328.21	5,409,139.74

其他说明：

□适用 √不适用

3、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	18,853,148.19
1 年以内小计	18,853,148.19
1 至 2 年	2,223,487.24
2 至 3 年	3,349,393.04
3 至 4 年	3,366,105.12
4 至 5 年	1,044,802.79
5 年以上	2,153,924.14
合计	30,990,860.52

(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 (%)	
按组合计提坏账准备										
其中：										
组合一						3,084,268.88	11.76	3,084.27	0.10	3,081,184.61
组合二										
组合三	30,990,860.52	100.00	3,854,360.13	12.44	27,136,500.39	23,144,971.90	88.24	2,919,515.37	12.61	20,225,456.53
合计	30,990,860.52	/	3,854,360.13	/	27,136,500.39	26,229,240.78	/	2,922,599.64	/	23,306,641.14

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：组合三

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 (%)
组合三	30,990,860.52	3,854,360.13	12.44
合计	30,990,860.52	3,854,360.13	12.44

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

组合一：

本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于本组合，按年末余额0-0.1%计提坏账准备。

组合二：

本组合主要包括应收押金和保证金，为日常经营产生的租赁押金和履约保证金，此类款项发生信用损失的可能性较小。对于本组合，按该等组合余额的1%计提信用损失准备。

组合三：

本组合为除组合一及组合二之外的应收款项。对于本组合，采用账龄分析法计提坏账准备。

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

账龄	本年年末余额			
	预期平均损失率 (%)	账面余额	信用损失准备	账面价值
1 年以内	5.84	18,853,148.19	1,101,408.68	17,751,739.51
1 至 2 年	6.00	2,223,487.24	133,409.24	2,090,078.00
2 至 3 年	6.00	3,349,393.04	200,963.59	3,148,429.45
3 年 4 年	6.00	3,366,105.12	201,966.31	3,164,138.81
4 至 5 年	6.00	1,044,802.79	62,688.17	982,114.62
5 年以上	100.00	2,153,924.14	2,153,924.14	
合计	/	30,990,860.52	3,854,360.13	27,136,500.39

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合一	3,084.27		3,084.27			
组合二						
组合三	2,919,515.37	1,268,328.74	333,483.98			3,854,360.13
合计	2,922,599.64	1,268,328.74	336,568.25			3,854,360.13

(4). 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
客户一	4,282,560.10	13.82	256,953.61

客户二	1,484,933.32	4.79	89,096.00
客户三	652,078.08	2.10	39,124.68
客户四	628,721.58	2.03	37,723.29
客户五	605,499.74	1.95	36,329.98
合计	7,653,792.82	24.69	459,227.56

4、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	76,028,178.24	71.54	49,586,705.63	55.44
1至2年	14,107,593.47	13.28	24,778,871.52	27.71
2至3年	5,522,563.60	5.20	5,210,321.73	5.83
3年以上	10,612,439.11	9.98	9,855,905.40	11.02
合计	106,270,774.42	100.00	89,431,804.28	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：

于2022年12月31日，本集团账龄超过1年的重要预付款项为各子公司的预付工程款和材料款，因相关工程尚未完工故尚未结算。

(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(%)
深圳市中恒电梯有限公司	11,395,174.25	10.72
湖南株洲跃达建筑工程有限责任公司	8,646,411.48	8.14
成都建工第九建筑工程有限公司	5,628,889.21	5.30
浙江欣捷建设有限公司	3,211,155.34	3.02
深圳市中恒机电工程有限公司	3,136,738.80	2.95
合计	32,018,369.08	30.13

5、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,360,616,040.18	2,576,260,029.07
合计	1,360,616,040.18	2,576,260,029.07

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	474,715,959.97

2022 年年度报告

1 年以内小计	474,715,959.97
1 至 2 年	795,837,217.33
2 至 3 年	74,020,179.69
3 至 4 年	22,046,282.53
4 至 5 年	8,147,637.21
5 年以上	31,710,918.21
合计	1,406,478,194.94

(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
单位往来	1,212,475,046.55	2,446,739,073.33
个人往来	25,897,051.40	27,801,197.57
其他	168,106,096.99	135,564,108.07
合计	1,406,478,194.94	2,610,104,378.97

(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)	
2022年1月1日余额	25,991,471.02		7,852,878.88	33,844,349.90
本期计提	16,100,968.71			16,100,968.71
本期转回	4,083,163.85			4,083,163.85
2022年12月31日余额	38,009,275.88		7,852,878.88	45,862,154.76

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

(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	
按单项计提信用损失准备	7,852,878.88					7,852,878.88
按信用风险特征组合计提信用损失准备						
组合一	222,630.09	967,374.37	808,094.69			381,909.77
组合二	1,034,101.29	354,197.40	662,637.73			725,660.96
组合三	24,734,739.64	14,779,396.94	2,612,431.43			36,901,705.15
合计	33,844,349.90	16,100,968.71	4,083,163.85			45,862,154.76

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 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
南方香江(注)	业绩补偿款	705,245,456.85	1至2年	50.14	
成都市新都区人民政府	征地及拆迁补偿费	225,460,498.65	1年以内	16.03	225,460.50
如东县财政局	地块履约保证金	58,785,041.65	2年以上	4.18	58,785.04
连云港市房屋产权管理中心	商品房预售监管资金	44,044,046.45	2年以上	3.13	44,044.05
深圳市首可投资有限公司	往来款	19,050,000.00	1至2年	1.35	19,050.00
合计	/	1,052,585,043.60	/	74.83	347,339.59

注：本公司与母公司南方香江于2017年签署《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》(以下简称“盈利补偿协议”)，约定重大资产重组标的公司天津市森岛置业投资有限公司(以下简称“天津森岛置业”)、天津森岛鸿盈置业投资有限公司(以下简称“天津森岛鸿盈”)和天津森岛宝地置业投资有限公司(以下简称“天津森岛宝地”)(以下合称“标的公司”)2018年度至2021年度的业绩承诺期内，需分别实现约定净利润合计数，否则南方香江需以现金向本公司做出业绩承诺补偿。

截至2021年12月31日止，标的公司未能在业绩承诺期内实现约定的净利润合计数，根据盈利补偿协议，南方香江需在标的公司2021年末合计业绩承诺期实际净利润专项核查意见出具后10个工作日内以现金向本公司支付盈利补偿款，上述补偿款合计金额为人民币2,036,894,786.06元。截至2022年12月31日止，本公司已累计收到南方香江支付的业绩承诺补偿款为人民币1,331,649,329.21元，剩余待支付部分业绩补偿金为人民币705,245,456.85元。

6、 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
房地产开发项目：						
开发成本	7,202,026,465.21	610,039,806.66	6,591,986,658.55	9,998,259,141.74	234,238,343.07	9,764,020,798.67
拟开发土地	857,044,489.67		857,044,489.67	854,932,841.05		854,932,841.05
开发产品	5,317,604,852.82	99,177,357.12	5,218,427,495.70	5,316,278,723.88	86,444,635.75	5,229,834,088.13
非房地产开发项目：						
原材料	2,324,596.13		2,324,596.13	2,981,639.61		2,981,639.61
低值易耗品	29,356.59		29,356.59	8,656,774.69		8,656,774.69
其他	365,857.52		365,857.52	283,643.40		283,643.40
合计	13,379,395,617.94	709,217,163.78	12,670,178,454.16	16,181,392,764.37	320,682,978.82	15,860,709,785.55

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计最近 (实际)竣工 时间	预计总投资额 (人民币万元)	本年年末账面余额	上年年末账面余额
增城翡翠绿洲项目	2018.09	2023.03	196,273.81	937,644,255.27	3,308,427,765.31
番禺锦绣香江花园	2021.04	2023.12	72,868.17	568,940,962.05	499,665,780.71
新乡香江城市广场	2010.10	待确定	20,828.00	157,749,642.35	158,009,054.91
成都置业香江全球家居 CBD 建材城	2010.01	待确定	27,056.38	40,244,453.93	40,244,453.93
恩平锦绣香江花园	2008.01	2023.12	11,496.16	109,586,545.38	60,034,021.19
连云港锦绣香江	2010.01	2022.12			159,178,087.86
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2023.12	90,783.56	631,632,511.78	828,255,321.02
成都繁城新都锦绣香江	2011.01	2023.07	26,167.00	316,520,580.69	215,557,590.93
来安香江南京湾全球家居 城 CBD	2012.01	待确定	40,743.00	253,716,970.84	253,716,970.84
长沙高岭国际商贸城	2014.05	待确定	600,000.00	383,083,763.07	380,381,648.78
天津香江健康小镇	2008.06	待确定	227,386.72	631,597,575.91	612,737,440.34
南通香江翡翠观澜苑	2018.07	2023.06	36,913.00	372,972,393.77	359,425,862.20
聊城香江电商科创中心	2020.04	2022.07			180,360,016.64
苏州市吴中万达东项目	2021.06	2024.03	161,034.00	1,128,341,764.76	965,023,029.91
增城朱村南岗项目	2021.03	待确定	168,805.00	1,182,100,303.89	1,167,067,008.66
来安悦湖春天项目	2021.06	待确定	88,014.00	397,714,358.50	386,131,976.01
其他			18,947.88	90,180,383.02	424,043,112.50
合计			1,787,316.68	7,202,026,465.21	9,998,259,141.74

拟开发土地列示如下：

单位：人民币元

所属子公司	土地面积(m ²)	本年年初余额	本年变动额	本年年末余额	预计开 工时间
增城香江房地产有限公司 (“增城香江”)	20,633.51	5,415,998.51		5,415,998.51	待确定
广州番禺锦江房地产有限公 司(“番禺锦江”)	169,023.10	109,344,310.49		109,344,310.49	待确定
武汉锦绣香江置业有限公司 (“武汉香江”)	136,308.00	140,830,707.74	660,550.46	141,491,258.20	待确定
成都香江家园房地产开发有 限公司(“成都家园”)	5,700.00	12,442,223.64	255,060.42	12,697,284.06	待确定
江苏晶喆置业有限公司 (“江苏晶喆”)	32,306.00	143,085,385.19		143,085,385.19	待确定
天津市森岛置业投资有限公 司(“天津森岛置业”)	156,197.52	59,626,740.75		59,626,740.75	待确定
天津森岛鸿盈置业投资有限 公司(“天津森岛鸿盈”)	101,139.93	32,013,809.08		32,013,809.08	待确定
天津森岛宝地置业投资有限 公司(“天津森岛宝地”)	194,885.11	61,679,233.62		61,679,233.62	待确定
广东裕泰地产开发有限公司 (“广东裕泰”)	63,455.04	290,494,432.03	1,196,037.74	291,690,469.77	待确定
合计	879,648.21	854,932,841.05	2,111,648.62	857,044,489.67	

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近竣 工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
------	------------	--------	------	------	--------

2022 年年度报告

番禺锦绣香江花园(注 2)	2013.05	299,030,648.84		11,798,949.83	287,231,699.01
增城翡翠绿洲项目(注 2、3、4)	2022.12	683,121,209.08	2,693,178,011.65	2,359,555,083.69	1,016,744,137.04
聊城光彩大市场(注 2、3、4)	2022.07	4,611,412.33	277,477,001.00	150,260,264.48	131,828,148.85
南昌香江家居建材中心(注 2)	2003.12	8,154,335.78		4,092,144.92	4,062,190.86
株洲锦绣香江湖湘文化城(注 2、3)	2022.09	42,229,356.16	524,799,359.73	439,682,413.25	127,346,302.64
保定香江好天地商业广场(注 2)	2009.12	2,445,423.05		77,398.68	2,368,024.37
长春东北亚国际采购中心 A 区、B 区(注 3)	2009.09	13,030,895.23	10,595,026.11		23,625,921.34
恩平锦绣香江花园(注 2)	2021.05	231,100,073.01		169,046,278.61	62,053,794.40
连云港锦绣香江(注 2、3)	2022.12	45,310,415.67	299,060,143.79	218,744,184.93	125,626,374.53
成都置业香江全球家居 CBD 建材城(注 1、2)	2011.06	125,998,018.14	1,429,599.80	4,669,949.28	122,757,668.66
香河香江全球家居 CBD 项目	2014.08	3,882,606.42			3,882,606.42
成都家园香江全球家居 CBD 建材城(注 2、4)	2014.10	214,613,828.61		153,611,438.54	61,002,390.07
成都繁城新都锦绣香江	2013.12	13,980,661.41			13,980,661.41
来安香江南京湾项目(注 2)	2019.12	33,468,340.79		12,023,224.61	21,445,116.18
武汉华中建材家居采购中心(注 2)	2008.05	12,040,876.75		291,325.56	11,749,551.19
来安香江南京湾全球家居城 CBD	2016.12	7,604,576.11			7,604,576.11
来安香江南京湾 B 区品牌街	2014.10	34,048,790.20			34,048,790.20
武汉锦绣香江(注 2)	2021.08	177,273,194.82		18,385,508.46	158,887,686.36
洛阳百年商铺(注 2)	2004.12	1,837,048.53		315,570.24	1,521,478.29
长沙高岭国际商贸城(注 2)	2004.12	177,983,495.85		2,709,343.90	175,274,151.95
南方国际金融传媒大厦(注 4)	2017.12	1,073,389,282.28		57,412,784.04	1,015,976,498.24
香江商业集团华南总部	2017.06	27,411,165.88			27,411,165.88
天津香江健康小镇(注 2)	2021.12	1,994,831,579.53		188,374,114.46	1,806,457,465.07
常德香江悦府(注 2)	2020.12	58,119,273.26		8,637,783.82	49,481,489.44
南通香江翡翠观澜苑(注 2)	2021.08	30,762,216.15		5,525,251.84	25,236,964.31
合计		5,316,278,723.88	3,806,539,142.08	3,805,213,013.14	5,317,604,852.82

注 1：本年增加系竣工结算产生的成本调整。

注 2：本年减少有部分系结转营业成本。

注 3：本年增加系本年新增完工开发产品。

注 4：本年减少有部分系结转至投资性房地产。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	234,238,343.07	526,334,185.43		150,532,721.84		610,039,806.66
开发产品	86,444,635.75	12,732,721.37				99,177,357.12
合计	320,682,978.82	539,066,906.80		150,532,721.84		709,217,163.78

(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

本期资本化的借款费用金额为人民币 142,839,658.99 元(上期：人民币 155,685,639.00 元)。

7、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
预缴税费(注)	693,657,752.58	781,000,583.76
合同取得成本	57,868,459.84	101,056,098.00
合计	751,526,212.42	882,056,681.76

其他说明

预缴税费系部分子公司预缴的土地增值税及其他税费。

8、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		
一、合营企业									
湖南湘江红星美凯龙商业地产开发有限公司(“湘江红星美凯龙”)	69,292,467.99		45,000,000.00	-218,279.92					24,074,188.07
广州锦荣投资发展有限公司(“锦荣投资”)	41,144,147.01			-3,873,905.83					37,270,241.18
小计	110,436,615.00		45,000,000.00	-4,092,185.75					61,344,429.25
二、联营企业									
肇庆跨行科技有限公司(“跨行科技”)	150,000.00								150,000.00
深圳景江投资有限公司(“景江投资”)	1,597,776.89		1,597,772.79	-4.10					
天津市花千里房地产开发有限公司	93,899,860.05			11,459,307.64					105,359,167.69

2022 年年度报告

天津花样年碧云天房地产开发有限公司(“花样年碧云天”)	170,812,201.30		481,443.46		36,889,429.48		134,404,215.28
小计	266,459,838.24	1,597,772.79	11,940,747.00		36,889,429.48		239,913,382.97
合计	376,896,453.24	46,597,772.79	7,848,561.25		36,889,429.48		301,257,812.22

其他说明

注：于2022年6月，本公司之子公司长沙香江商贸物流城开发有限公司(以下简称“长沙物流”)与上海远缙物业有限公司共同决定对香江红星美凯龙减少出资，香江红星美凯龙注册资本由人民币10,000.00万元减至人民币1,000.00万元。本公司之子公司长沙物流持有香江红星美凯龙50%的股权，相应减少出资人民币4,500.00万元。

9、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
广州大丰门旅游景区开发有限公司(“大丰门旅游”)	2,766,880.00	3,013,540.00
潼南民生村镇银行股份有限公司	4,459,000.00	4,900,000.00
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	5,500,000.00	7,100,000.00
深圳市福田区香江股权投资基金合伙企业(有限合伙)	12,247,980.00	11,941,580.00
其他	40,000.00	40,000.00
合计	25,013,860.00	26,995,120.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广州大丰门旅游景区开发有限公司(“大丰门旅游”)(注)			1,633,120.00		非交易性权益工具	
广州国际商品展贸城股份有限公司			10,500,000.00		非交易性权益工具	
潼南民生村镇银行股份有限公司	147,000.00	2,450,000.00			非交易性权益工具	
蓬莱民生村镇银行股份有限公司		1,350,000.00			非交易性权益工具	
深圳市福田区香江股权投资基金合伙企业(有限合伙)		6,588,547.30			非交易性权益工具	
湖南百川汇供应链管理股份有限公司			1,025,000.00		非交易性权益工具	
深圳极效智能有限公司			5,000,000.00		非交易性权益工具	
合计	147,000.00	10,388,547.30	18,158,120.00			

注：本公司之子公司增城香江持有大丰门旅游20%股权，根据公司章程的约定，大丰门旅游设立股东会，股东按出资比例行使表决权，对于重大事项的决议须经代表三分之二以上表决权的股东通过，同时大丰

门旅游不设董事会，仅设立由股东会选举产生的执行董事，因此本集团对大丰门旅游不具有控制及重大影响。

10、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
一、账面原值	
1. 期初余额	4,720,470,708.51
2. 本期增加金额	225,913,842.21
(1) 外购	
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	225,913,842.21
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
4. 期末余额	4,946,384,550.72
二、累计折旧和累计摊销	
1. 期初余额	1,078,244,886.05
2. 本期增加金额	133,396,219.70
(1) 计提或摊销	133,396,219.70
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
4. 期末余额	1,211,641,105.75
三、减值准备	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	
(1) 计提	
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
4. 期末余额	
四、账面价值	
1. 期末账面价值	3,734,743,444.97
2. 期初账面价值	3,642,225,822.46

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙高岭国际商贸城一期 A2 永久性仓库	70,663,621.42	自持的情况下，未办理产权，不影响出租的效益，因此暂未办理
森岛置业康乃馨园区商铺	10,570,166.15	持有的情况下未办理产权，不影响出租的效益，因此尚未办理
合计	81,233,787.57	

其他说明

□适用 √不适用

11、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	659,686,087.98	682,414,632.64
合计	659,686,087.98	682,414,632.64

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	机器设备	运输工具	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	897,980,231.08	74,793,224.42	75,334,317.56	57,749,949.53	1,105,857,722.59
2. 本期增加金额	72,584,319.04	156,046.12	1,396,786.54	934,901.27	75,072,052.97
(1) 购置	459,604.74	156,046.12	1,396,786.54	934,901.27	2,947,338.67
(2) 在建工程转入	72,124,714.30				72,124,714.30
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	76,656,044.64	84,453.21	1,364,713.44	1,151,956.94	79,257,168.23
(1) 处置或报废	76,656,044.64	84,453.21	1,364,713.44	1,151,956.94	79,257,168.23
4. 期末余额	893,908,505.48	74,864,817.33	75,366,390.66	57,532,893.86	1,101,672,607.33
二、累计折旧					
1. 期初余额	244,557,981.03	66,351,501.98	67,334,666.99	45,198,939.95	423,443,089.95
2. 本期增加金额	26,084,384.22	3,139,782.24	1,476,926.33	2,283,046.44	32,984,139.23
(1) 计提	26,084,384.22	3,139,782.24	1,476,926.33	2,283,046.44	32,984,139.23
3. 本期减少金额	11,996,055.19	79,881.16	1,303,517.76	1,061,255.72	14,440,709.83
(1) 处置或报废	11,996,055.19	79,881.16	1,303,517.76	1,061,255.72	14,440,709.83
4. 期末余额	258,646,310.06	69,411,403.06	67,508,075.56	46,420,730.67	441,986,519.35
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	635,262,195.42	5,453,414.27	7,858,315.10	11,112,163.19	659,686,087.98
2. 期初账面价值	653,422,250.05	8,441,722.44	7,999,650.57	12,551,009.58	682,414,632.64

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

2022 年年度报告

恩平置业展销厅/售楼部	145,833.23	临时建筑
恩平置业办公室	657,801.97	尚待办理
天津森岛置业白玉兰办公楼	3,806,057.80	尚待办理
合计	4,609,693.00	

12、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	97,975,342.63	132,050,562.34
合计	97,975,342.63	132,050,562.34

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
南昆山项目	87,265,403.10		87,265,403.10	121,340,622.81		121,340,622.81
成都投资服务中心	368,995.53		368,995.53	368,995.53		368,995.53
大丰门旅游中心项目	10,340,944.00		10,340,944.00	10,340,944.00		10,340,944.00
合计	97,975,342.63		97,975,342.63	132,050,562.34		132,050,562.34

(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
南昆山项目	500,000,000.00	121,340,622.81	38,049,494.59	72,124,714.30		87,265,403.10	31.88	31.88	6,318,115.47	4,350,486.11	2.81	自有资金及银行借款
成都投资服务中心	18,241,236.45	368,995.53				368,995.53	2.02	2.02				自有资金

2022 年年度报告

大丰门旅游中心项目	不适用	10,340,944.00				10,340,944.00	不适用	不适用				自有资金
合计	518,241,236.45	132,050,562.34	38,049,494.59	72,124,714.30		97,975,342.63	/	/	6,318,115.47	4,350,486.11	/	/

13、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物
一、账面原值	
1. 期初余额	1,158,239,899.72
2. 本期增加金额	
3. 本期减少金额	225,085,150.48
(1) 处置	220,157,157.56
(2) 其他	4,927,992.92
4. 期末余额	933,154,749.24
二、累计折旧	
1. 期初余额	133,787,516.16
2. 本期增加金额	133,648,510.47
(1) 计提	133,648,510.47
3. 本期减少金额	61,291,092.39
(1) 处置	61,291,092.39
4. 期末余额	206,144,934.24
三、减值准备	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	10,000,000.00
(1) 计提	10,000,000.00
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
4. 期末余额	10,000,000.00
四、账面价值	
1. 期末账面价值	717,009,815.00
2. 期初账面价值	1,024,452,383.56

14、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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	105,240,669.01	45,415,899.02	150,656,568.03
2. 本期增加金额		1,029,383.10	1,029,383.10
(1) 购置		1,029,383.10	1,029,383.10
3. 本期减少金额	2,841,127.42		2,841,127.42

2022 年年度报告

(1) 处置	2,841,127.42		2,841,127.42
4. 期末余额	102,399,541.59	46,445,282.12	148,844,823.71
二、累计摊销			
1. 期初余额	25,635,226.13	34,985,654.52	60,620,880.65
2. 本期增加金额	2,697,928.50	4,045,151.73	6,743,080.23
(1) 计提	2,697,928.50	4,045,151.73	6,743,080.23
3. 本期减少金额	1,017,111.98		1,017,111.98
(1) 处置	1,017,111.98		1,017,111.98
4. 期末余额	27,316,042.65	39,030,806.25	66,346,848.90
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	75,083,498.94	7,414,475.87	82,497,974.81
2. 期初账面价值	79,605,442.88	10,430,244.50	90,035,687.38

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

15、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
装修费	93,921,277.78	19,348,502.53	28,552,791.45		84,716,988.86
林地承包费	80,241,106.00	9,222,618.35	4,911,242.77		84,552,481.58
临时设施	590,051.33	726,081.89	170,491.97		1,145,641.25
其他	17,937,173.30	1,935,439.47	5,423,036.07		14,449,576.70
合计	192,689,608.41	31,232,642.24	39,057,562.26		184,864,688.39

16、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	86,207,974.80	21,551,993.70	103,830,582.04	25,957,645.51
内部交易未实现利润	108,429,782.00	27,107,445.50	363,235,333.96	90,808,833.49
可抵扣亏损	449,543,844.44	112,385,961.11	542,105,038.72	135,526,259.68
留待以后年度抵扣的广告费	8,328,478.40	2,082,119.60	10,176,701.76	2,544,175.44

2022 年年度报告

应付职工薪酬	3,840,954.24	960,238.56	4,814,321.84	1,203,580.46
按清算口径计提的土地增值税	848,906,061.76	212,226,515.44	927,321,818.60	231,830,454.65
新租赁准则产生之可抵扣暂时性差异	189,562,548.08	47,390,637.02	99,457,095.08	24,864,273.78
其他	56,624,144.72	14,156,036.18	28,116,377.64	7,029,094.41
合计	1,751,443,788.44	437,860,947.11	2,079,057,269.64	519,764,317.42

(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
交易性金融资产公允价值变动	1,875,328.16	468,832.04	2,368,937.72	592,234.43
合同取得成本	58,079,984.56	14,519,996.14	94,546,465.68	23,636,616.42
存货账面价值与计税价值差异	95,490,233.40	23,872,558.35	98,659,934.84	24,664,983.71
其他	2,810,940.00	702,735.00	2,810,940.00	702,735.00
合计	158,256,486.12	39,564,121.53	198,386,278.24	49,596,569.56

(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

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	36,549,956.61	401,310,990.50	42,254,780.65	477,509,536.77
递延所得税负债	36,549,956.61	3,014,164.92	42,254,780.65	7,341,788.91

(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	1,508,955,468.07	1,136,654,157.83
可抵扣亏损	1,567,069,779.71	1,554,246,402.36
合计	3,076,025,247.78	2,690,900,560.19

(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
2022 年		120,167,202.40
2023 年	294,034,271.34	318,189,442.79
2024 年	242,663,225.57	247,681,731.82
2025 年	398,220,500.13	413,590,777.10
2026 年	297,548,489.38	454,617,248.25

2027 年	334,603,293.29	
合计	1,567,069,779.71	1,554,246,402.36

17、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
信用借款	127,102,021.88	144,246,371.81
保证或质押借款	240,036,011.08	162,531,136.34
保证借款		
抵押和保证借款	519,319,610.17	367,716,860.16
保证、抵押和质押借款		300,488,058.19
合计	886,457,643.13	974,982,426.50

短期借款分类的说明：

注 1：本年年末抵押和保证借款系由本公司、母公司南方香江和子公司深圳市大本营投资管理有限公司（以下简称“大本营”）提供保证担保，以本公司、本公司之子公司郑州郑东置业有限公司（以下简称“郑州置业”）和大本营的投资性房地产作为抵押。

注 2：本年年末保证或质押借款系由本公司提供保证担保或以本公司之子公司广州市香江投资发展有限公司（以下简称“广香投”）的货币资金进行质押。

18、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	94,228,155.14	299,938,890.57
合计	94,228,155.14	299,938,890.57

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

19、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	3,335,826,582.10	3,335,617,271.11
应付材料款	58,539,121.70	65,380,343.98
应付其他款	352,182,775.70	296,672,794.99
合计	3,746,548,479.50	3,697,670,410.08

(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
南通五建控股集团有限公司	128,602,465.62	尚待结算支付的工程款
中建二局第三建筑工程有限公司	21,360,972.95	尚待结算支付的工程款
南通建工集团股份有限公司	17,726,643.79	尚待结算支付的工程款

湖南中天建设集团股份有限公司	14,356,628.60	尚待结算支付的工程款
江苏省苏中建设集团股份有限公司	8,399,164.70	尚待结算支付的工程款
合计	190,445,875.66	/

20、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
预收租金	8,527,625.63	33,480,607.70
合计	8,527,625.63	33,480,607.70

21、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
售楼款	2,462,149,092.66	5,095,528,443.76
其他	400,814,661.79	357,684,982.48
合计	2,862,963,754.45	5,453,213,426.24

主要项目年末预售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	2022.12.31	2021.12.31	预售比例(%)	预计竣工时间
增城翡翠绿洲项目	742,132,416.50	2,689,740,394.38	61.04	2023年
株洲锦绣香江湖湘文化城	125,123,775.98	639,488,870.88	55.62	2023年
天津锦绣香江健康小镇	257,434,640.25	511,577,822.86	27.36	待确定
连云港锦绣香江	139,141,946.23	391,999,666.54		已竣工
聊城香江电商科创中心	1,442,777.42	230,242,788.01		已竣工
恩平锦绣香江花园	53,990,782.06	220,934,995.72	68.64	2023年
番禺锦绣香江花园	404,307,374.91	215,604,867.25	86.70	2023年
成都繁城锦绣香江	182,632,124.20	83,021,519.09	18.64	2023年
武汉锦绣香江	7,771,355.05	11,490,563.39		已竣工
来安香江南京湾项目	8,727,104.28	10,992,221.88		已竣工
苏州香江翡翠天辰项目	468,427,446.03		30.66	2024年
合计	2,391,131,742.91	5,005,093,710.00		

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
增城翡翠绿洲项目	-1,947,607,977.88	预售及结转收入
株洲锦绣香江湖湘文化城	-514,365,094.90	预售及结转收入
天津锦绣香江健康小镇	-254,143,182.61	预售及结转收入
连云港锦绣香江	-252,857,720.31	预售及结转收入
聊城香江电商科创中心	-228,800,010.59	预售及结转收入
恩平锦绣香江花园	-166,944,213.66	预售及结转收入
番禺锦绣香江花园	188,702,507.66	预售及结转收入
成都繁城锦绣香江	99,610,605.11	预售及结转收入

2022 年年度报告

武汉锦绣香江	-3,719,208.34	结转收入
来安香江南京湾项目	-2,265,117.60	结转收入
苏州香江翡翠天辰项目	468,427,446.03	预售
合计	-2,613,961,967.09	

22、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	82,228,211.79	349,354,553.42	370,923,236.94	60,659,528.27
二、离职后福利-设定提存计划		23,456,740.81	23,456,740.81	
三、辞退福利	104,440.00	4,733,795.58	4,838,235.58	
合计	82,332,651.79	377,545,089.81	399,218,213.33	60,659,528.27

(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	82,228,211.79	321,088,745.90	342,657,429.42	60,659,528.27
二、职工福利费		6,952,691.40	6,952,691.40	
三、社会保险费		12,893,543.86	12,893,543.86	
其中：医疗保险费		12,223,252.28	12,223,252.28	
工伤保险费		310,754.40	310,754.40	
生育保险费		359,537.18	359,537.18	
四、住房公积金		6,082,159.20	6,082,159.20	
五、工会经费和职工教育经费		2,088,422.44	2,088,422.44	
六、短期带薪缺勤		51,846.39	51,846.39	
七、短期利润分享计划				
八、其他		197,144.23	197,144.23	
合计	82,228,211.79	349,354,553.42	370,923,236.94	60,659,528.27

(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		22,851,508.16	22,851,508.16	
2、失业保险费		605,232.65	605,232.65	
合计		23,456,740.81	23,456,740.81	

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本集团按照规定的标准每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

23、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	40,497,399.14	31,077,579.95

2022 年年度报告

企业所得税	275,042,905.26	307,456,766.66
个人所得税		1,913,058.06
城市维护建设税	1,414,584.11	1,818,196.67
土地增值税	134,374,386.57	192,881,246.82
房产税	6,781,829.54	7,995,990.75
土地使用税	1,926,748.26	2,105,032.62
其他	3,712,971.92	1,314,514.76
合计	463,750,824.80	546,562,386.29

24、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
应付股利		20,090,000.00
其他应付款	1,652,153,362.35	2,434,317,881.29
合计	1,652,153,362.35	2,454,407,881.29

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
应付股利-少数股东股利		20,090,000.00
合计		20,090,000.00

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,196,028,548.80	1,532,655,519.21
保证金、押金等	299,739,025.32	788,299,079.57
其他	156,385,788.23	113,363,282.51
合计	1,652,153,362.35	2,434,317,881.29

(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
南方香江	663,534,933.03	借款人未要求偿还
郑州欧凯龙家具有限公司	10,400,000.00	租赁保证金，租赁期结束后退还
广州市盈泰房地产有限公司	49,006,453.78	借款人未要求偿还
香江红星美凯龙	9,094,623.14	对方未要求偿还
借款人1	30,286,468.23	借款人未要求偿还
合计	762,322,478.18	/

其他说明：

适用 不适用**25、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 年内到期的长期借款	1,146,655,442.46	2,116,831,633.00
1 年内到期的应付债券	171,141,028.21	385,119,744.59
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	104,648,159.94	67,276,923.74
合计	1,422,444,630.61	2,569,228,301.33

其他说明：

一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	270,917,222.22	45,691,827.90
质押借款	229,400.00	195,306,001.65
抵押借款	77,981,067.13	390,887,294.82
抵押和保证借款	675,155,543.71	1,443,787,016.65
保证、抵押和质押借款	122,372,209.40	41,159,491.98
合计	1,146,655,442.46	2,116,831,633.00

注 1：本年年末保证借款系由本公司提供保证担保。

注 2：本年年末质押借款系以本公司之子公司深圳市千本建筑工程有限公司(以下简称“千本建筑”)的定期存单作质押。

注 3：本年年末抵押借款系以本集团之投资性房地产、存货及固定资产作抵押。

注 4：本年年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、无形资产和存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司以及母公司南方香江提供担保。

注 5：本年年末保证、抵押和质押借款系以本集团的投资性房地产、存货作为抵押，本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司(以下简称“深圳家福特”)、深圳市金海马企业管理有限公司(以下简称“深圳金海马管理”)的应收租金权利和深圳家福特 100%股权作质押，并由本公司和深圳金海马管理提供担保。

26、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
按清算口径计提的土地增值税(注 1)	1,560,173,041.59	1,735,439,199.77
待转销项税	228,618,724.52	319,029,796.94
其他(注 2)	460,969,661.46	
合计	2,249,761,427.57	2,054,468,996.71

注 1：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定按清算口径计提土地增值税。

注 2：其他系母公司南方香江对本公司的业绩承诺补偿事项而预提的相关费用。

27、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
质押借款	223,200,000.00	303,059,155.35
抵押借款	302,800,000.00	344,587,773.79
保证借款	16,000,000.00	265,913,396.66
抵押和保证借款	1,435,160,000.00	731,914,674.68
保证、抵押和质押借款	1,184,500,000.00	809,236,445.84
合计	3,161,660,000.00	2,454,711,446.32

长期借款分类的说明：

注 1：本年年末保证借款系由本公司提供保证担保。

注 2：本年年末质押借款系以本公司之子公司千本建筑的定期存单作质押。

注 3：本年年末抵押借款系以本集团之投资性房地产、存货及固定资产作抵押。

注 4：本年年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、无形资产和存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司以及母公司南方香江提供担保。

注 5：本年年末保证、抵押和质押借款系以本集团的投资性房地产、存货作为抵押，本公司之子公司深圳家福特、深圳市金海马管理的应收租金权利和深圳家福特 100%股权作质押，并由本公司和深圳金海马管理提供担保。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

借款合同约定的年利率为 4%至 12.00%。

28、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2018 年公司债券(第一期)(注 1)		159,385,837.73
2018 年公司债券(第二期)(注 2)		153,165,961.58
2019 年公司债券(注 3)	104,694,315.85	104,566,200.59
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(注 4)	215,999,644.86	276,685,075.80
减：一年内到期的公司债券	171,141,028.21	385,119,744.59
合计	149,552,932.50	308,683,331.11

注 1：本公司于 2018 年 3 月 9 日按面值发行 2018 年公司债券(第一期)人民币 910,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 7.90%，该债券的到期日为 2022 年 3 月 9 日。根据 2018 年公司债券募集说明书，在发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，本期债券持有人有权在债券发行第二年末将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人。截止 2022 年 3 月 9 日，该债券已按期兑付。

注 2：本公司于 2018 年 9 月 27 日按面值发行 2018 年公司债券(第二期)人民币 150,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 7.90%，该债券的到期日为 2022 年 9 月 27 日。截止 2022 年 9 月 27 日，该债券已按期兑付。

注 3：本公司于 2019 年 5 月 31 日按面值发行 2019 年公司债券人民币 100,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 8.10%。根据 2019 年公司债券募集说明书，该债券的到期日为 2023 年 5 月 31 日。

注 4：本公司之子公司于 2021 年 2 月 2 日按面值发行 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)人民币 300,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 3 年，票面年利率为 7.00%，根据 2021 年公司债券募集说明书，该债券的到期日为 2024 年 2 月 2 日，约定在计划存续期内分期还本付息，本公司之子公司已按计划累积偿还人民币 90,000,000.00 元本金。

(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

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2018 公司债（第一期）	100.00	2018-3-9	4 年	910,000,000.00	159,385,837.73		2,207,671.23	256,491.04	161,850,000.00	
2018 公司债（第二期）	100.00	2018-9-27	4 年	150,000,000.00	153,165,961.58		8,765,753.42	-81,715.00	161,850,000.00	
2019 年公司债券	100.00	2019-5-31	4 年	100,000,000.00	104,566,200.59		8,100,000.00	128,115.26	8,100,000.00	104,694,315.85
2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2021-2-2	3 年	300,000,000.00	276,685,075.80		17,858,630.14	-685,430.94	77,858,630.14	215,999,644.86
合计	/	/	/	1,460,000,000.00	693,803,075.70		36,932,054.79	-382,539.64	409,658,630.14	320,693,960.71

注：其中 2019 年公司债券余额 104,694,315.85 元，2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）余额中 66,446,712.36 元调整至“一年内到期的非流动负债”列报。

29、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,375,846,046.26	1,742,807,249.57
未确认融资费用	-473,547,838.87	-628,343,089.70
减：一年内到期的租赁负债	-104,648,159.94	-67,276,923.74
合计	797,650,047.45	1,047,187,236.13

30、递延收益

递延收益情况

√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
政府补助	52,872,598.54		917,859.68	51,954,738.86	注
合计	52,872,598.54		917,859.68	51,954,738.86	/

注：政府补助系本公司之子公司长春东北亚置业有限公司（“长春置业”）收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助长春置业的人防工程建设支出。本年度计入其他收益金额为人民币 491,062.24 元；及本公司之子公司长沙香江商贸物流城开发有限公司（“长沙物流”）收到的长沙金霞经济开发区管理委员会拨款，用于补助长沙高岭国际商贸城一期的开发建设资金。本年度计入其他收益的金额为人民币 426,797.44 元。

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

2022 年年度报告

人防工程 政府补助	14,946,185.58			491,062.24		14,455,123.34	与资产相 关
产业扶植 资金	37,926,412.96			426,797.44		37,499,615.52	与资产相 关
合计	52,872,598.54			917,859.68		51,954,738.86	

31、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	3,395,781,424.00				-127,343,302.00	-127,343,302.00	3,268,438,122.00

其他说明：

本公司于2022年6月27日及2022年7月27日，分别召开了第十届董事会第三次会议及2022年第二次临时股东大会，审议通过了《关于拟注销回购股份的议案》。截至2022年12月31日止，本公司已将累计回购的127,343,302股股份全部注销，本公司股份总数由3,395,781,424股变更为3,268,438,122股。

32、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）	2,081,088,057.74		580,091,069.90	1,500,996,987.84
其他资本公积	37,908,692.86			37,908,692.86
合计	2,118,996,750.60		580,091,069.90	1,538,905,680.70

其他说明：

本年度资本公积减少中，人民币460,969,661.46元为母公司南方香江对本公司的业绩承诺补偿事项而预提的相关费用。

33、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
回购库存股	246,464,710.44		246,464,710.44	
合计	246,464,710.44		246,464,710.44	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司于2022年6月27日及2022年7月27日，分别召开了第十届董事会第三次会议及2022年第二次临时股东大会，审议通过了《关于拟注销回购股份的议案》。截至2022年12月31日止，本公司已将累计回购的127,343,302股股份全部注销，本公司股份总数由3,395,781,424股变更为3,268,438,122股。

34、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额					税后 归属于 少数	期末 余额
		本期所得税前发 生额	减：前 期计入 其他综	减：前期 计入其他 综合收益	减： 所得	税后归属于母公 司		

2022 年年度报告

			合收益 当期转 入损益	当期转入 留存收益	税费 用		数股 东	
一、不 能重分 类进损 益的其 他综合 收益	-11,419,880.00	-1,981,260.00				-1,981,260.00		-13,401,140.00
其他 权益工 具投资 公允价 值变动	-11,419,880.00	-1,981,260.00				-1,981,260.00		-13,401,140.00
其他综 合收益 合计	-11,419,880.00	-1,981,260.00				-1,981,260.00		-13,401,140.00

35、 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	146,169,380.85	96,402,006.68		242,571,387.53
合计	146,169,380.85	96,402,006.68		242,571,387.53

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据本公司章程规定，法定盈余公积金按母公司净利润之10%提取。

36、 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	1,883,043,919.22	1,798,647,035.35
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	1,883,043,919.22	1,798,647,035.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	243,413,748.91	187,665,903.89
减：提取法定盈余公积	96,402,006.68	3,017,709.05
应付普通股股利	424,896,955.86	100,251,310.97
期末未分配利润	1,605,158,705.59	1,883,043,919.22

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 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 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 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

37、 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	6,054,746,302.35	4,123,010,486.66	5,704,314,008.18	3,578,904,102.43
其他业务				

合计	6,054,746,302.35	4,123,010,486.66	5,704,314,008.18	3,578,904,102.43
----	------------------	------------------	------------------	------------------

其他说明：

单位：人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商品房、商铺及写字楼销售	4,711,411,620.89	3,485,674,663.62	4,181,679,985.04	2,795,876,920.43
商贸流通运营	1,019,078,208.72	458,418,495.78	1,032,144,730.93	493,507,465.98
其他	324,256,472.74	178,917,327.26	490,489,292.21	289,519,716.02
合计	6,054,746,302.35	4,123,010,486.66	5,704,314,008.18	3,578,904,102.43

38、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	15,870,022.60	15,896,056.70
教育费附加	11,498,474.25	11,172,100.60
房产税	48,120,653.63	46,904,684.14
土地增值税	157,094,558.69	298,815,164.93
其他	57,702,818.90	30,063,569.55
合计	290,286,528.07	402,851,575.92

39、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	71,934,269.55	89,645,854.99
广告宣传费用	79,942,801.82	117,526,826.48
其他	101,156,306.45	83,518,092.45
合计	253,033,377.82	290,690,773.92

40、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	181,178,797.80	215,636,144.58
办公事务费用	29,061,689.39	35,693,195.65
业务招待费用	19,198,823.16	29,834,545.14
财产保险费用及折旧	36,995,425.87	37,005,757.99
其他	46,103,081.74	110,938,740.08
合计	312,537,817.96	429,108,383.44

41、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
----	-------	-------

2022 年年度报告

利息支出	546,150,691.11	623,311,975.31
减：已资本化的利息费用	-147,190,145.10	-157,304,696.46
减：利息收入	-134,167,016.12	-33,203,169.69
其他	7,877,002.94	8,816,826.85
合计	272,670,532.83	441,620,936.01

42、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	20,285,210.49	24,163,915.14
其他	3,726,174.30	4,484,618.53
合计	24,011,384.79	28,648,533.67

43、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,848,561.25	-228,308,279.95
处置长期股权投资产生的投资收益	19,608.48	-3,825,313.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	199,402.00	105,074.11
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	147,000.00	
合计	8,214,571.73	-232,028,518.84

44、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
交易性金融资产	-493,609.53	2,214,170.32
合计	-493,609.53	2,214,170.32

45、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账损失	-12,949,565.35	3,197,254.19
合计	-12,949,565.35	3,197,254.19

46、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-539,066,906.80	-86,444,635.75
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		

七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他	-10,000,000.00	
合计	-549,066,906.80	-86,444,635.75

47、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
长期资产处置利得	129,088,522.51	91,216,733.19
合计	129,088,522.51	91,216,733.19

其他说明：

长期资产处置利得主要是本集团之子公司广州大瀑布旅游开发有限公司（“广州大瀑布”）处置固定资产及无形资产产生的净收益。

48、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
非流动资产处置利得合计	2,094.73	502,732.31	2,094.73
其中：固定资产处置利得	2,094.73	502,732.31	2,094.73
无形资产处置利得			
违约金收入	4,505,177.88	10,348,598.62	4,505,177.88
罚款收入	4,485,426.32	5,134,827.80	4,485,426.32
其他	8,970,210.49	7,248,302.33	8,970,210.49
合计	17,962,909.42	23,234,461.06	17,962,909.42

49、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	131,543.37	75,670.79	131,543.37
其中：固定资产处置损失	131,543.37	75,670.79	131,543.37
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	85,000.00	684,000.00	85,000.00
罚没支出	3,344,361.77	4,335,642.16	3,344,361.77
滞纳金、违约赔偿金	9,243,489.52	7,597,509.70	9,243,489.52
赔偿款	1,672,799.64	3,428,399.41	1,672,799.64
其他	4,698,404.34	2,223,620.06	4,698,404.34
合计	19,175,598.64	18,344,842.12	19,175,598.64

50、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	268,761,594.23	322,027,077.05
递延所得税费用	71,870,922.28	21,856,935.68
以前年度所得税调整	-24,236,665.07	-33,884,761.77
合计	316,395,851.44	309,999,250.96

(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	400,799,267.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	100,199,816.79
子公司适用不同税率的影响	-65,943.75
调整以前期间所得税的影响	-24,236,665.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	89,919,210.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,572,016.04
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	179,151,448.72
所得税费用	316,395,851.44

其他说明：

□适用 √不适用

51、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、34

52、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
罚款、违约金收入	8,990,604.20	15,483,426.42
农民工工资保证金减少	12,872,337.61	592,602.13
政府补助及其他补贴	23,093,525.11	27,567,934.31
银行利息收入及其他手续费收入	52,062,677.53	33,533,646.69
收回暂付经营性款项	80,620,228.19	929,267,383.80
未结清按揭贷款保证金减少	110,051,083.36	
诉讼冻结款项减少	32,632,335.96	
其他	8,970,210.49	8,708,381.12
合计	329,293,002.45	1,015,153,374.47

(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

2022 年年度报告

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	90,310,008.47	170,988,017.14
销售费用支付的现金	137,911,470.11	197,184,618.10
暂付经营性往来款	660,162,861.60	31,548,789.94
手续费等	7,877,002.94	8,816,826.85
未结清按揭贷款保证金增加		75,497,784.66
诉讼冻结款项增加		58,009,674.28
履约保证金增加	5,446,910.82	15,000,000.00
其他	19,044,055.27	15,315,492.55
合计	920,752,309.21	572,361,203.52

(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
南方香江业绩承诺补偿款	1,212,793,586.71	
关联方资金拆借		1,867,555.56
合计	1,212,793,586.71	1,867,555.56

(4). 支付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
处置子公司		5,373,466.36
合计		5,373,466.36

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金拆借		99,000,000.00
银行借款质押款项	279,283,949.95	
合计	279,283,949.95	99,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
回购库存股		176,548,354.10
财务顾问及贷款手续费等	17,834,345.18	67,360,450.87
关联方资金拆借		9,000,000.00
银行借款质押款项		262,283,949.95
支付租赁款	37,171,055.29	27,770,165.60
其他	197,258,286.22	
合计	252,263,686.69	542,962,920.52

53、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	84,403,415.70	62,832,141.22
加：资产减值准备	549,066,906.80	86,444,635.75
信用减值损失	12,949,565.35	-3,197,254.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	166,380,358.93	150,898,727.71
使用权资产摊销	133,648,510.47	146,511,979.63
无形资产摊销	6,743,080.23	11,087,730.13
长期待摊费用摊销	39,057,562.26	39,393,176.30
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）	-129,088,522.51	-91,216,733.19
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	129,448.64	-427,061.52
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	493,609.53	-2,214,170.32
财务费用（收益以“-”号填列）	398,960,546.01	466,007,278.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,214,571.73	232,028,518.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	76,198,546.27	19,348,470.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,327,623.99	2,508,464.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,558,390,241.37	-1,266,446,597.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	122,905,009.87	356,629,056.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,665,627,561.76	281,775,665.48
其他	-917,859.68	-1,080,599.36
经营活动产生的现金流量净额	341,150,661.76	490,883,429.90
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	2,596,212,728.34	2,476,738,896.17
减：现金的期初余额	2,476,738,896.17	3,027,093,638.13
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	119,473,832.17	-550,354,741.96

(2). 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	2,596,212,728.34	2,476,738,896.17
其中：库存现金	1,024,192.17	613,799.31
可随时用于支付的银行存款	2,595,188,536.17	2,476,125,096.86
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,596,212,728.34	2,476,738,896.17
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	652,907,617.06	1,082,300,413.12

其他说明：

适用 不适用

54、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	652,907,617.06	银行借款质押存款、诉讼冻结存款、未结清按揭贷款保证金、履约保证金、农民工工资保证金及电费保证金等
存货	1,530,831,004.85	借款抵押
固定资产	299,344,339.64	借款抵押
无形资产	12,908,168.57	借款抵押
投资性房地产	2,197,925,413.09	借款抵押
合计	4,693,916,543.21	/

55、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
新余市仙女湖风景名胜区总部经济园扶持企业发展资金	8,661,163.00	其他收益	8,661,163.00
沈阳市大东区商务局补贴	1,400,000.00	其他收益	1,400,000.00
天津市宝坻区供暖费补贴	4,474,500.00	其他收益	4,474,500.00
深圳市前海深港现代服务业合作区管理局物业补贴	1,804,372.52	其他收益	1,804,372.52
成都市新都区商务局补贴	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
其他	2,027,315.29	其他收益	2,027,315.29
合计	19,367,350.81		19,367,350.81

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

56、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、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本年成立子公司：

子公司全称	投资主体	是否已缴纳认缴资本
成都香江裕柠会展有限公司（“成都裕柠会展”）	本集团	否

本集团本年注销集团内子公司青岛市金海马家俬博览有限公司、南昌市香江会展有限公司、新余市富泰房地产销售代理有限公司和广州大山体育运动有限公司，其注销日前的经营成果和现金流量已包括在合并利润表和合并现金流量表中。

4、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	
广州番禺锦江房地产有限公司（“番禺锦江”）	广州	广州	房地产	51		同一控制下企业合并
聊城香江光彩置业有限公司（“聊城香江”）	聊城	聊城	房地产	100		同一控制下企业合并
郑州郑东置业有限公司（“郑州置业”）	郑州	郑州	房地产	100		同一控制下企业合并
洛阳百年置业有限公司（“洛阳百年”）	洛阳	洛阳	房地产	100		同一控制下企业合并
长春置业	长春	长春	房地产	100		同一控制下企业合并
新乡市光彩大市场置业有限公司（“新乡置业”）	新乡	新乡	房地产	100		同一控制下企业合并
南昌香江商贸有限公司（“南昌商贸”）	南昌	南昌	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉金海马置业有限公司（“武汉置业”）	武汉	武汉	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉广发物业管理有限公司（“武汉物业”）	武汉	武汉	物业管理		100	同一控制下企业合并
广州大瀑布	广州	广州	旅游开发		90	同一控制下企业合并
增城香江房地产有限公司（“增城香江”）	广州	广州	房地产	100		同一控制下企业合并
增城小楼香江农贸发展有限公司	广州	广州	批发零售		57	同一控制下企业合并
保定香江好天地房地产开发有限公司（“保定香江”）	保定	保定	房地产	100		同一控制下企业合并
成都香江家具产业投资发展有限公司（“成都香江”）	成都	成都	房地产	100		同一控制下企业合并
聊城民生物业管理有限公司	聊城	聊城	物业管理		100	同一控制下企业合并
郑州民生物业管理有限公司（“郑州物业”）	郑州	郑州	物业管理		100	同一控制下企业合并
洛阳民生物业管理有限公司（“洛阳物业”）	洛阳	洛阳	物业管理		100	同一控制下企业合并
长春市广发物业管理有限公司（“长春物业”）	长春	长春	物业管理		100	同一控制下企业合并
新乡市民生物业管理有限公司（“新乡物业”）	新乡	新乡	物业管理		100	同一控制下企业合并
南昌民生物业管理有限公司（“南昌物业”）	南昌	南昌	物业管理		100	同一控制下企业合并
广州香江物业管理有限公司（“广州香江物业”）	广州	广州	物业管理	100		同一控制下企业合并
广州市翡翠轩俱乐部有限公司（“翡翠轩俱乐部”）	广州	广州	服务业		100	同一控制下企业合并
广州锦绣香江物业管理有限公司（“锦江物业”）	广州	广州	物业管理	51		同一控制下企业合并
广州金爵建筑装饰工程有限公司（“金爵装饰”）	广州	广州	装修		51	同一控制下企业合并

2022 年年度报告

千本建筑	深圳	深圳	建筑业	100		同一控制下企业合并
广州市卓升家具有限公司(“卓升家具”)	广州	广州	房地产		90	同一控制下企业合并
香江商业	广州	深圳	租赁业务	100		同一控制下企业合并
广香投	广州	广州	租赁业务		100	同一控制下企业合并
深圳市金海马世博国际家居城管理有限公司	深圳	深圳	租赁业务		100	同一控制下企业合并
广州市金海马家居博览中心有限公司	广州	广州	租赁业务		100	同一控制下企业合并
深圳金海马管理	深圳	深圳	租赁业务		100	同一控制下企业合并
汕头市香江家居商城经营管理有限公司	汕头	汕头	租赁业务		100	同一控制下企业合并
韶关市金海马企业管理有限公司	韶关	韶关	租赁业务		100	同一控制下企业合并
南昌市香江实业有限公司	南昌	南昌	租赁业务		100	同一控制下企业合并
武汉市金海马企业管理有限公司(“武汉金海马”)	武汉	武汉	租赁业务		100	同一控制下企业合并
无锡市金海马家具市场有限公司	无锡	无锡	租赁业务		100	同一控制下企业合并
无锡新区金海马家居有限公司	无锡	无锡	租赁业务		100	同一控制下企业合并
上海浦东香江家居有限公司	上海	上海	租赁业务		70	同一控制下企业合并
上海香江家具有限公司	上海	上海	租赁业务		100	同一控制下企业合并
上海闸北金海马家居有限公司	上海	上海	租赁业务		100	同一控制下企业合并
天津市金海马家具市场管理有限公司	天津	天津	租赁业务		100	同一控制下企业合并
天津市金海马企业管理有限公司	天津	天津	租赁业务		100	同一控制下企业合并
大本营	南昌	深圳	租赁业务	100		设立或投资
天津宝坻锦绣香江医院(“天津医院”)	天津	天津	咨询管理		100	设立或投资
深圳市大本营健康产业发展有限公司(“深圳大本营健康”)	深圳	深圳	医疗服务		100	设立或投资
广州市香江家具有限公司(注)	广州	广州	租赁业务		100	设立或投资
沈阳香江好天地商贸有限公司(“沈阳好天地”)	沈阳	沈阳	租赁业务	100		设立或投资
深圳家福特	深圳	深圳	租赁业务	100		设立或投资
天津森岛置业	天津	天津	房地产	67		设立或投资
天津森岛鸿盈	天津	天津	房地产	67		设立或投资
天津森岛宝地	天津	天津	房地产	67		设立或投资
天津市锦绣年华养老服务有限公司(“天津养老”)	天津	天津	养老服务		100	设立或投资
广州香江健康体检管理有限公司(“健康体检”)	广州	广州	医疗		100	设立或投资
广州香江疗养院有限公司(“香江疗养院”)	广州	广州	医疗		100	设立或投资
恩平市锦江新城置业有限公司(“恩平置业”)	恩平	恩平	房地产	100		设立或投资
广州市通悦投资有限公司(“广州通悦”)	广州	广州	投资	100		设立或投资
连云港锦绣香江置业有限公司(“连云港香江”)	连云港	连云港	房地产	70	30	设立或投资
株洲锦绣香江房地产开发有限公司(“株洲香江”)	株洲	株洲	房地产	100		设立或投资
恩平市锦绣香江物业管理有限公司(“恩平物业”)	恩平	恩平	物业管理		100	设立或投资
成都香江置业有限公司(“成都置业”)	成都	成都	房地产		100	设立或投资
成都龙城香江房地产开发有限公司(“成都龙城”)	成都	成都	房地产	50	50	设立或投资
武汉锦绣香江置业有限公司(“武汉香江”)	武汉	武汉	房地产	100		设立或投资
保定广发物业管理有限公司(“保定物业”)	保定	保定	物业管理		100	设立或投资
成都香江全球家居城有限公司(“成都家居城”)	成都	成都	物业管理		100	设立或投资
成都繁城香江房地产开发有限公司(“成都繁城”)	成都	成都	房地产		100	设立或投资
成都香江家园房地产开发有限公司(“成都家园”)	成都	成都	房地产		100	设立或投资

2022 年年度报告

香河锦绣香江房地产开发有限公司(“香河香江”)	香河	香河	房地产	40	60	设立或投资
来安香江置业有限公司(“来安置业”)	来安	来安	房地产		100	设立或投资
来安锦城房地产开发有限公司(“来安锦城”)	来安	来安	房地产		100	设立或投资
来安宏博房地产开发有限公司(“来安宏博”)	来安	来安	房地产		100	设立或投资
香河名家家居资产管理有限公司(“香河名家家居”)	香河	香河	批发、零售	100		设立或投资
来安香江商贸城有限公司(“来安商贸”)	来安	来安	物业管理	100		设立或投资
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司(“横琴锦江”)	珠海	珠海	房地产	70		设立或投资
广州香江企业管理有限公司(“香江企业管理”)	广州	广州	咨询策划服务	100		设立或投资
广州香江教育科技有限公司(“教育科技”)	广州	广州	教育	100		设立或投资
天津市香江教育咨询有限公司(注)	天津	天津	教育		100	设立或投资
长沙香江商贸物流城开发有限公司(“长沙物流”)	长沙	长沙	房地产	100		设立或投资
长沙香江商贸有限公司(“长沙商贸”)	长沙	长沙	批发、零售	100		设立或投资
广州锦翠信息科技有限公司(“锦翠科技”)	广州	广州	信息技术咨询	100		设立或投资
长沙高岭商贸城有限公司(“长沙高岭商贸”)	长沙	长沙	批发、零售		100	设立或投资
长沙高岭商贸物业管理有限公司(“长沙高岭物业”)	长沙	长沙	物业管理		100	设立或投资
深圳市香江永旺投资有限公司(“永旺投资”)	深圳	深圳	投资	100		设立或投资
江苏晶喆置业有限公司(“江苏晶喆”)	南京	南京	房地产开发	100		设立或投资
广州香江云科技有限公司(“香江云科技”)	广州	广州	信息技术服务	100		设立或投资
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司(“横琴灵动”)	珠海	珠海	文化创意服务	100		设立或投资
常德锦绣香江房地产开发有限公司(“常德香江”)	常德	常德	房地产开发		100	设立或投资
深圳香江城市更新置业有限公司(“深圳城市更新”)(注)	深圳	深圳	贸易业务		100	设立或投资
香港嘉利发展有限公司(“香港嘉利”)(注)	香港	香港	投资	100		设立或投资
香港港兴发展有限公司(“香港港兴”)(注)	香港	香港	投资		100	设立或投资
江苏香江晶喆企业管理有限公司(“江苏香江晶喆”)	南京	南京	企业管理咨询	100		设立或投资
南通香江房地产开发有限公司(注)	南通	南通	房地产	100		设立或投资
深圳荣千贸易有限公司(“深圳荣千”)(注)	深圳	深圳	贸易		51	设立或投资
南通香江置业有限公司(“南通置业”)	南通	南通	房地产		100	设立或投资
广州番禺区金优教育咨询有限公司(“广州金优教育”)(注)	广州	广州	教育		51	设立或投资
深圳市香江创新国际会展有限公司(“深圳创新会展”)	深圳	深圳	展览	100		设立或投资
深圳市香江国际会展有限公司(“深圳国际会展”)(注)	深圳	深圳	展览		51	设立或投资
广州市香江国际会展有限公司(“广州国际会展”)(注)	广州	广州	展览		100	设立或投资
广州誉高投资发展有限公司(“广州誉高”)(注)	广州	广州	投资	100		设立或投资
广州聚兴企业管理有限公司(“广州聚兴”)(注)	广州	广州	咨询策划服务		100	设立或投资
香江云科技(肇庆)有限公司(“肇庆云科技”)(注)	肇庆	肇庆	科技服务		100	设立或投资

2022 年年度报告

肇庆益昌科技有限公司(“肇庆益昌”)	肇庆	肇庆	科技服务	100		设立或投资
新余市瀚森房地产销售代理有限公司(“新余瀚森”)(注)	新余	新余	销售代理		100	设立或投资
新余市浩昆贸易有限公司(“新余浩昆”)	新余	新余	贸易	100		设立或投资
新余市旭泰建筑工程有限公司(“新余旭泰”)	新余	新余	建筑工程	100		设立或投资
天津宝坻区香江供热有限公司(“香江供热”)	天津	天津	电力、热力生产和供应		100	设立或投资
广东裕泰地产开发有限公司(“广东裕泰”)	广州	广州	房地产	100		设立或投资
新余市莱林建筑工程有限公司(“新余莱林”)(注)	新余	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市勤泽贸易有限公司(“新余勤泽”)(注)	新余	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市凯晨建筑工程有限公司(“新余凯晨”)(注)	新余	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市荣信建筑工程有限公司(“新余荣信”)(注)	新余	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市禹茂建筑工程有限公司(“新余禹茂”)(注)	新余	新余	建筑工程		100	设立或投资
沈阳香江名品家居商贸有限公司	沈阳	沈阳	租赁业务		100	设立或投资
广州锦绣投资发展有限公司(“锦绣投资”)	广州	广州	商务服务	100		设立或投资
广州锦绣企业管理服务有限公司(“锦绣企业管理”)	广州	广州	商务服务	70	30	设立或投资
南京晶喆企业管理有限公司(“南京晶喆”)	南京	南京	商务服务		100	设立或投资
聊城鑫驰物业管理有限公司	聊城	聊城	房地产		100	设立或投资
苏州香江万鼎置业有限公司(“苏州万鼎”)	苏州	苏州	商务服务		100	设立或投资
广州锦绣香江酒店管理有限公司	广州	广州	商务服务		90	设立或投资
深圳市香江产业发展有限公司(“深圳产业发展”)	深圳	深圳	专业技术服务	100		设立或投资
广州香江城市更新有限公司	广州	广州	房地产		100	设立或投资
深圳市家福特建筑科技有限公司(注)	深圳	深圳	研究和试验发展		100	设立或投资
广州香江创新科技有限公司(注)	广州	广州	研究和试验发展		100	设立或投资
广州锦悦地产投资有限公司	广州	广州	房地产		65	设立或投资
香江云科技(苏州)有限公司(注)	苏州	苏州	科技服务		100	设立或投资
广州锦绣香江房地产有限公司	广州	广州	房地产		100	设立或投资
深圳市特发东恒昇置业有限公司	深圳	深圳	房地产		67	设立或投资
广州市香江管理咨询有限公司(注)	广州	广州	商务服务	100		设立或投资
来安锦绣香江房地产开发有限公司(注)	来安	来安	房地产		100	设立或投资
广东省家福特建筑科技有限公司(注)	广州	广州	装修		100	设立或投资
香江云科技(沈阳)有限公司(注)	沈阳	沈阳	软件和信息技术服务业		100	设立或投资
广州锦城地产投资有限公司(注)	广州	广州	房地产		100	设立或投资
广州锦和地产投资有限公司(注)	广州	广州	房地产		100	设立或投资
佛山市香江城市更新置业有限公司(注)	佛山	佛山	房地产		100	设立或投资
南昌坤鑫信息科技有限公司(“南昌坤鑫”)	南昌	南昌	科技推广和应用服务业		90	设立或投资
成都香江裕柠会展有限公司(注)	成都	成都	商务服务		100	设立或投资
深圳市真善美会展有限公司(“深圳真善美会展”)	深圳	深圳	商务服务		51	非同一控制下收购

注：为本集团或本公司设立但尚未缴纳认缴资本的子公司。

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

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	61,344,429.25	110,436,615.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,092,185.75	-6,146,681.08
--其他综合收益		
--综合收益总额	-4,092,185.75	-6,146,681.08
联营企业：		
投资账面价值合计	239,913,382.97	266,459,838.24
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	11,940,747.00	-222,161,598.87
--其他综合收益		
--综合收益总额	11,940,747.00	-222,161,598.87

4、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等，本年末，本集团持有的金融工具如下表，各项金融工具的详细情况说明见附注(七)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

1、风险管理目标和政策

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

1.1、市场风险

1.1.1、外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2022年12月31日，本集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

1.1.2、利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：元币种：人民币

项目	利率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加1%	-51,947,730.86	-51,947,730.86	-55,334,633.92	-55,334,633.92
对外借款	减少1%	51,947,730.86	51,947,730.86	55,334,633.92	55,334,633.92

1.2、信用风险

2022年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团为商品房承购人提供的抵押贷款担保及为关联方提供的保证担保。具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额以及附注(十四)、2“或有事项”中披露的担保金额。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

除对母公司南方香江之应收业绩补偿款外，本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2022年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款账面余额为人民币7,653,792.82元(2021年12月31日：人民币7,395,360.87元)，占本集团应收账款余额的24.69%(2021年12月31日：28.20%)。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

1.3、流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款和公司债券的使用情况进行监控并确保遵守相关协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2022 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 193,167 万元(2021 年 12 月 31 日：人民币 179,264 万元)

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元币种：人民币

项目	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
短期借款	925,775,346.35		
应付票据	94,228,155.14		
应付账款	3,746,548,479.50		
其他应付款	1,652,153,362.35		
长期借款(含一年内到期的银行借款)	1,496,649,162.89	2,821,714,531.39	664,395,327.92
应付债券(含一年内到期的应付债券)	179,086,639.90	150,545,102.10	
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	104,648,159.94	584,436,264.18	686,761,622.14
财务担保合同	5,633,187,808.12		

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	3,075,328.21			3,075,328.21
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3,075,328.21			3,075,328.21
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			25,013,860.00	25,013,860.00
持续以公允价值计量的资产总额	3,075,328.21		25,013,860.00	28,089,188.21

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

本集团的交易性金融资产为基金投资，本集团依据相关基金管理公司对外发布的基金净值确定相关基金的市价。

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

项目	2022-12-31 的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资-非上市公司权益工具投资	25,013,860.00	市场法/资产基础法	同行业可比公司的市净率/缺乏市场流通性之折让比率

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

本集团管理层认为，本财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

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(%)
南方香江	深圳	项目投资、策划及企业管理咨询(以上各项不含限制项目)；国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)；计算机软硬件的技术开发；家具的生产(生产场地另行申报)；有形动产租赁服务	60,000.00	40.41	40.41

本企业的母公司情况的说明

深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称“深圳金海马”)直接持有本公司 21.82%股份,通过南方香江间接持有本公司 40.41%股份,为本公司的中间控股股东。

本企业最终控制方是刘志强先生和翟美卿女士夫妇。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注(九)、1

适用 不适用

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

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
洛阳香江万基铝业有限公司	集团兄弟公司
深圳市金海马电子商务有限公司(“深圳金海马商务”)	集团兄弟公司
深圳市香江智慧屋家居有限公司(“深圳香江智慧屋”)	集团兄弟公司
深圳市香江智能家居有限公司(“深圳香江智能家居”)	集团兄弟公司
广州市香江唯家居有限公司(“广州香江唯家居”)	集团兄弟公司
深圳市雅美整体家居有限公司(“深圳雅美”)	集团兄弟公司
广州市雅美唯家家居有限公司(“广州雅美”)	集团兄弟公司
广州市雅居唯家家居有限公司(“广州雅居”)	集团兄弟公司
深圳市香江全屋智能家居设计有限公司(“深圳全屋智能”)	集团兄弟公司
深圳市香江家居工程有限公司(“深圳香江家居工程”)	集团兄弟公司
广东香江建筑工程有限公司(“广东香江建筑工程”)	集团兄弟公司
香江社会救助基金会(“香江救助”)	集团兄弟公司
广州大丰门漂流娱乐有限公司	集团兄弟公司
大丰门旅游	集团兄弟公司
深圳市金海马贸易有限公司(“深圳金海马贸易”)	集团兄弟公司
深圳市慧创办公家具有限公司(“深圳慧创”)	集团兄弟公司
深圳微指尖数码科技有限公司(“深圳微指尖”)	集团兄弟公司
深圳企礼网电子商务有限公司(“深圳企礼网”)	集团兄弟公司
深圳选礼易电子商务有限公司(“深圳选礼易”)	集团兄弟公司
香江集团有限公司(“香江集团”)	集团兄弟公司
深圳市前海香江金融控股集团有限公司(“深圳前海香江金融”)	集团兄弟公司
深圳市香江股权投资管理有限公司(“深圳香江股权”)	集团兄弟公司
广州香江融资租赁有限公司	集团兄弟公司
深圳市香江供应链管理有限公司(“深圳香江供应链”)	集团兄弟公司
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司(“广州蒂蔓秀健康”)	集团兄弟公司
广州市锦绣香江健康管理有限公司	集团兄弟公司
广州市香江健身有限公司(“广州香江健身”)	集团兄弟公司
深圳市香江国康健康管理有限公司	集团兄弟公司
深圳香江健康科技有限公司	集团兄弟公司
广州市锦绣香江综合门诊有限公司(“广州锦绣香江门诊”)	其他
深圳市香江酒业有限公司(“深圳香江酒业”)	集团兄弟公司
广州锦绣香江酒业有限公司(“广州香江酒业”)	集团兄弟公司
广州益康众医疗用品有限公司(“广州益康众”)	集团兄弟公司
广东万有文化旅游有限公司(“广东万有文化”)	集团兄弟公司
东进国际有限公司(“东进国际”)	集团兄弟公司
小宇宙(广州)教育科技有限公司(“小宇宙”)	其他
广州乐向居房地产代理有限公司(“广州乐向居”)	其他
广州链居房地产代理有限公司(“广州链居”)	其他
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司(“广州翡翠绿洲”)	其他
香江红星美凯龙	其他
锦荣投资	其他
公司董事、总经理及其他高级管理人员	关联人(与公司同一董事长)

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
深圳金海马	购买商品		326,637.15
深圳香江智能家居	购买商品	213,870.00	79,195.00
深圳香江酒业	购买商品	172,800.00	692,506.00
深圳慧创	购买商品	94,121.88	552,845.42
广州蒂蔓秀健康	购买商品	413,923.20	
广州翡翠绿洲	销售佣金	213,018.86	
深圳全屋智能	购买商品	2,078,271.00	11,435,866.14
深圳全屋智能	接受劳务	7,486,342.20	
深圳香江家居工程	购买商品	12,015.00	1,261,390.22
广州香江酒业	购买商品	27,200.00	4,200.00
广州香江唯家居	接受劳务	17,760.00	8,800.00
广州雅居	接受劳务		1,200.00
深圳金海马	接受劳务		353,901.19
广东香江建筑	接受劳务	1,022,486.09	5,614,111.15
广东香江建筑	购买商品	663,600.00	
广州锦绣香江门诊	购买商品	225,382.58	
广州锦绣香江门诊	接受劳务		217,435.70
香江救助	捐赠性支出	80,000.00	662,000.00
南方香江	支付利息	28,374,185.47	27,198,560.47
合计		41,094,976.28	48,408,648.44

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
香江红星美凯龙	提供咨询服务	251,415.09	603,396.24
南方香江	提供物业管理服务		23,605.13
深圳金海马贸易	提供物业管理服务	97,257.35	145,724.00
广州香江健身	提供物业管理服务	70,648.14	30,240.30
广州锦绣香江门诊	提供物业管理服务	55,051.50	5,165.80
深圳香江智能家居	提供物业管理服务	399,191.48	159,809.45
深圳慧创	提供物业管理服务	246,564.44	585,265.82
深圳香江酒业	提供物业管理服务	7,450.64	
深圳金海马商务	提供物业管理服务	1,566.15	
广东万有文化	提供物业管理服务	160,075.72	
小宇宙	提供物业管理服务	7,812.20	
合计		1,297,032.71	1,553,206.74

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

2022 年年度报告

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳金海马贸易	商铺	4,458,306.84	4,718,040.48
深圳香江智能家居	商铺	5,841,600.04	5,033,935.39
广东万有旅游	办公室	735,796.19	704,485.68
深圳慧创	商铺	6,238,600.23	9,037,796.35
合计		17,274,303.30	19,494,257.90

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
深圳金海马贸易	商铺	20,297,102.80	21,904,792.00								
香江集团	商铺	305,256.96	305,256.96								
深圳香江供应链	办公室					7,607,644.40	5,220,243.07	1,965,337.74	1,650,740.09		8,524,401.80
东进国际	办公室	360,000.00	360,000.00								
合计		20,962,359.76	22,570,048.96			7,607,644.40	5,220,243.07	1,965,337.74	1,650,740.09		8,524,401.80

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
锦荣投资	72,080,000.00	2020.9.24	2023.9.14	否

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
南方香江	240,000,000.00	2021年1月	2030年12月	否
南方香江	150,000,000.00	2022年12月	2023年12月	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(4). 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	941.18	950.77
----------	--------	--------

(5). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南方香江	705,245,456.85		2,036,894,786.06	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州链居	1,065,312.22	125,126.52
应付账款	广州乐向居	115,265.41	135,265.41
应付账款	广州翡翠绿洲	1,086,182.43	1,367,315.78
应付账款	深圳微指尖		1,842.00
应付账款	广州蒂蔓秀健康	10,000.00	
应付账款	广东香江建筑工程	697,884.99	1,776,195.28
应付账款	广州香江唯家居		16,310.00
应付账款	广州益康众		1,200.00
应付账款	深圳全屋智能	2,614,011.33	215,062.00
应付账款	深圳香江家居工程		160,373.00
应付账款	深圳选礼易	656.00	656.00
其他应付款	南方香江	691,909,118.50	663,534,933.03
其他应付款	香江红星美凯龙	9,094,623.14	54,300,000.00
其他应付款	锦荣投资	10,349,050.00	15,500,000.00
其他应付款	广州翡翠绿洲	132,831.09	
其他应付款	深圳香江酒业		6,000.00
合计		717,074,935.11	737,140,279.02

7、其他

□适用 √不适用

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位:人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-出让土地使用权合同		200,000,000.00
-大额发包合同	1,874,534,388.94	1,186,854,397.80

-其他承诺	395,977,300.00	397,477,300.00
其中：与对合营企业投资相关的未确认承诺	500,000.00	500,000.00
合计	2,270,511,688.94	1,784,331,697.80

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

本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。于2022年12月31日，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币5,561,107,808.12元(上年末：人民币6,592,344,167.03元)。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

2020年9月15日，本公司与合营企业锦荣投资签订保证合同，为锦荣投资的贷款提供保证担保，担保金额为人民币72,080,000.00元，担保期限为2020年9月24日至2023年9月14日。于2022年12月31日，担保余额为人民币71,629,500.00元。由于锦荣投资生产经营情况正常，财务状况良好，具备偿债能力，本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

3、其他

□适用 √不适用

十四、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	392,212,574.64
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为商品房、商铺及写字楼销售，商贸流通运营和其他。这些报告分部是以经营分部为基础确定的。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	其他	分部间抵销	合计
----	--------------	--------	----	-------	----

2022 年年度报告

一、营业收入	4,711,411,620.89	1,141,216,569.62	442,896,338.77	240,778,226.93	6,054,746,302.35
其中：对外交易收入	4,711,411,620.89	1,019,078,208.72	324,256,472.74		6,054,746,302.35
分部间交易收入		122,138,360.90	118,639,866.03	240,778,226.93	
二、营业成本/费用	3,748,970,768.33	1,132,188,702.62	474,430,066.36	394,337,322.04	4,961,252,215.27
三、分部营业利润	962,440,852.56	9,027,867.00	-31,533,727.59	-153,559,095.11	1,093,494,087.08
四、调节项目					-691,482,130.72
五、报表营业利润					402,011,956.36
加：营业外收入					17,962,909.42
减：营业外支出					19,175,598.64
六、报表利润总额					400,799,267.14

2021 年

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	其他	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	4,283,985,118.37	1,156,820,468.16	901,059,828.67	637,551,407.02	5,704,314,008.18
其中：对外交易收入	4,181,679,985.04	1,032,144,730.93	490,489,292.21		5,704,314,008.18
分部间交易收入	102,305,133.33	124,675,737.23	410,570,536.46	637,551,407.02	
二、营业成本/费用	3,348,069,586.96	1,059,307,073.42	1,022,573,446.05	689,625,910.63	4,740,324,195.80
三、分部营业利润	935,915,531.41	98,125,415.52	-122,125,638.16	-52,074,503.61	963,989,812.38
四、调节项目					-596,048,039.14
五、报表营业利润					367,941,773.24
加：营业外收入					23,234,461.06
减：营业外支出					18,344,842.12
六、报表利润总额					372,831,392.18

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

单位：人民币元

项目	2022 年资本化的借款费用金额	资本化率 (%)
存货	142,839,658.99	3.40-12.00
在建工程	4,350,486.11	2.81
当期资本化借款费用小计	147,190,145.10	
计入当年损益的借款费用	304,987,977.06	
当年借款费用合计	452,178,122.16	

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 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
应收股利	59,187,790.00	280,097,790.00
其他应收款	7,597,168,330.01	9,108,458,419.97
合计	7,656,356,120.01	9,388,556,209.97

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
番禺锦江		20,910,000.00
武汉香江		100,000,000.00
横琴灵动	59,187,790.00	59,187,790.00
深圳家福特		100,000,000.00
合计	59,187,790.00	280,097,790.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
横琴灵动	59,187,790.00	2 至 3 年	合并范围内应收子公司股利	否
合计	59,187,790.00	/	/	/

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	2,853,317,635.75
1 年以内小计	2,853,317,635.75
1 至 2 年	2,603,563,494.75

2022 年年度报告

2至3年	1,270,553,531.57
3至4年	467,162,572.16
4至5年	209,294,171.55
5年以上	198,705,355.60
合计	7,602,596,761.38

(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
关联方及内部往来	7,588,034,935.62	9,101,805,704.35
单位往来	5,147,887.77	8,354,742.55
其他	9,413,937.99	3,549,014.91
合计	7,602,596,761.38	9,113,709,461.81

(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)	
2022年1月1日余额	398,162.96		4,852,878.88	5,251,041.84
本期计提	200,970.61			200,970.61
本期转回	23,581.08			23,581.08
2022年12月31日余额	575,552.49		4,852,878.88	5,428,431.37

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

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提信用损失准备	4,852,878.88					4,852,878.88
按信用风险特征组合计提信用损失准备						
组合一						
组合二	24,977.95		23,581.08			1,396.87
组合三	373,185.01	200,970.61				574,155.62
合计	5,251,041.84	200,970.61	23,581.08			5,428,431.37

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 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
天津森岛置业	内部往来	860,408,366.45	4年以内	11.32	
增城香江	内部往来	884,816,538.26	3年以内	11.64	
横琴锦江	内部往来	848,792,170.62	4年以内	11.16	
南京晶喆	内部往来	802,897,000.00	2年以内	10.56	
南方香江	关联方往来	705,245,456.85	1至2年	9.28	
合计	/	4,102,159,532.18	/	53.96	

2、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	2,622,529,101.86		2,622,529,101.86	2,610,529,101.86		2,610,529,101.86
对联营、合营企业投资				1,597,776.89		1,597,776.89
合计	2,622,529,101.86		2,622,529,101.86	2,612,126,878.75		2,612,126,878.75

(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
锦江物业	2,907,992.17			2,907,992.17		
番禺锦江	266,840,931.03			266,840,931.03		
增城香江	232,938,261.99			232,938,261.99		
广州香江物业	8,847,639.55			8,847,639.55		
聊城香江	97,291,428.83			97,291,428.83		
南昌商贸	79,707,462.53			79,707,462.53		
洛阳百年	13,454,658.78			13,454,658.78		
郑州置业	173,802,537.61			173,802,537.61		
新乡置业	30,044,618.20			30,044,618.20		
保定香江	3,956,883.14			3,956,883.14		
长春置业	50,832,630.91			50,832,630.91		
成都香江	45,496,062.70			45,496,062.70		
千本建筑	29,442,749.86			29,442,749.86		
恩平置业	30,724,381.63			30,724,381.63		
广州通悦	30,000,000.00			30,000,000.00		
连云港香江	49,000,000.00			49,000,000.00		

2022 年年度报告

株洲香江	10,000,000.00			10,000,000.00		
武汉香江	50,752,400.00			50,752,400.00		
香河香江	20,000,000.00			20,000,000.00		
成都龙城	25,472,080.00			25,472,080.00		
武汉置业	181,953,900.12			181,953,900.12		
香河名家居	500,000.00			500,000.00		
来安商贸	500,000.00			500,000.00		
横琴锦江	84,000,000.00			84,000,000.00		
香江企业管理	10,000,000.00			10,000,000.00		
教育科技	500,000.00			500,000.00		
长沙物流	104,990,560.00			104,990,560.00		
长沙商贸	500,000.00			500,000.00		
锦翠科技	1,000,000.00			1,000,000.00		
香江商业	299,661,433.55			299,661,433.55		
深圳大本营	54,224,935.71			54,224,935.71		
沈阳好天地	255,786,216.25			255,786,216.25		
深圳家福特	40,023,071.39			40,023,071.39		
江苏晶喆	124,079,450.00			124,079,450.00		
香江云科技	10,000,000.00			10,000,000.00		
横琴灵动	1,000,000.00			1,000,000.00		
天津森岛置业	28,813,662.56			28,813,662.56		
天津森岛鸿盈	41,469,015.35			41,469,015.35		
天津森岛宝地	26,004,138.00			26,004,138.00		
永旺投资	5,000,000.00			5,000,000.00		
江苏香江晶喆	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳创新会展	1,000,000.00			1,000,000.00		
肇庆益昌	10,000,000.00			10,000,000.00		
广东裕泰	10,010,000.00			10,010,000.00		
锦绣投资	50,000,000.00			50,000,000.00		
锦绣企业管理	7,000,000.00			7,000,000.00		
深圳市产业发展	1,000,000.00			1,000,000.00		
新余浩昆		2,000,000.00		2,000,000.00		
新余旭泰		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	2,610,529,101.86	12,000,000.00		2,622,529,101.86		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
景江投资	1,597,776.89		1,597,772.79	-4.10						
小计	1,597,776.89		1,597,772.79	-4.10						

合计	1,597,776.89		1,597,772.79	-4.10						
----	--------------	--	--------------	-------	--	--	--	--	--	--

3、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	32,636,130.63	37,469,645.76	33,363,350.72	55,023,589.35
其他业务				
合计	32,636,130.63	37,469,645.76	33,363,350.72	55,023,589.35

4、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	963,632,653.06	200,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4.10	-17.00
处置长期股权投资产生的投资收益	2,227.21	-1,286,000.00
合计	963,634,876.17	198,713,983.00

5、其他

□适用 √不适用

十六、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	128,978,682.35	
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）	19,367,350.81	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	82,104,338.59	
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	346,402.00	
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	-493,609.53	

2022 年年度报告

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	-1,083,240.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	34,840,717.26	
少数股东权益影响额	47,635,046.52	
合计	146,744,159.86	

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	3.46	0.0745	0.0745
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.37	0.0296	0.0296

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：翟美卿

董事会批准报送日期：2023年4月7日

修订信息

适用 不适用