

大连友谊(集团)股份有限公司

2023 年年度报告

2024-014



2024 年 4 月 18 日

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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、准确、完整，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。

公司负责人李剑、主管会计工作负责人姜广威及会计机构负责人（会计主管人员）阎旭升声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”部分描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	2
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	11
第四节	公司治理	23
第五节	环境和社会责任	35
第六节	重要事项	36
第七节	股份变动及股东情况	42
第八节	优先股相关情况	48
第九节	债券相关情况	49
第十节	财务报告	50

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
大连友谊、本公司、公司	指	大连友谊(集团)股份有限公司
武信投资控股	指	武信投资控股(深圳)股份有限公司
凯生经贸	指	武汉凯生经贸发展有限公司
恒生嘉业	指	武汉恒生嘉业经贸有限公司
太阳物业	指	武汉太阳物业发展有限公司
武信风险	指	武汉信用风险管理融资担保有限公司
武信投资集团	指	武汉信用投资集团股份有限公司
大连合升	指	大连友谊合升房地产开发有限公司
大连发兴	指	大连发兴房地产开发有限公司
江苏合升	指	江苏友谊合升房地产开发有限公司
金石谷	指	大连友谊金石谷俱乐部有限公司
苏州汇银	指	苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	大连友谊	股票代码	000679
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大连友谊(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	大连友谊		
公司的外文名称(如有)	DALIAN FRIENDSHIP (GROUP) CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	DFGC		
公司的法定代表人	李剑		
注册地址	辽宁省大连市中山区七一街5号		
注册地址的邮政编码	116001		
公司注册地址历史变更情况	2023年1月,公司注册地址由“辽宁省大连市中山区七一街1号”变更为“辽宁省大连市中山区七一街5号”		
办公地址	辽宁省大连市沙河口区星海广场B3区35-4号公建		
办公地址的邮政编码	116023		
公司网址	http://www.sz000679.com		
电子信箱	dlyyinfo@dlyy.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	姜广威	杨浩
联系地址	辽宁省大连市沙河口区星海广场B3区35-4号公建	辽宁省大连市沙河口区星海广场B3区35-4号公建
电话	0411-82691470	0411-82802712
传真	0411-82802712	0411-82802712
电子信箱	guangweijiang@sina.com	callme_yh@sina.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所: www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	9121020011831278X6
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	2004年3月24日召开董事会,审议通过了调整公司业务结构议案:由原来以零售百货、酒店为主调整为以零售业、酒店业、房地产业为主,其它策略性投资为补充的业

<p>历次控股股东的变更情况（如有）</p>	<p>务结构。</p> <p>1. 公司原控股股东为友谊集团，原系国有独资。2006 年 1 月，经大连市人民政府批准，采取吸收战略投资者的方式对友谊集团进行增资扩股，由国有独资公司转变为投资主体多元化的有限责任公司，友谊集团股份制改革实行后，大连国资委持有友谊集团 30% 的股权，大杨集团、一方地产和联合担保分别持有友谊集团 27%、26%、17% 的股权。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连国资委为公司实际控制人。2. 2006 年 4 月，经友谊集团股东会协商，友谊集团第三大股东一方地产以现金形式受让联合担保持有的友谊集团全部 17% 股权，友谊集团第一大股东大连国资委和第二大股东大杨集团放弃受让。转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 27%；大连国资委出资占注册资本的 30%。一方地产合并后持有友谊集团的股权比例达 43%，超过原第一大股东大连国资委 30% 的持股比例，成为友谊集团的第一大股东。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。3. 2007 年 11 月，大连国资委将持有友谊集团 30% 股权中的 17% 国有股权无偿划转给大连国有资产经营有限公司，将其中 13% 国有股权通过大连产权交易所转让给大杨集团。划转和转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 40%；大连国有资产经营有限公司占注册资本的 17%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。4. 2008 年 1 月，经友谊集团股东协商，一方地产、大杨集团分别将其持有的友谊集团 8.6% 和 8% 的股权，合计为 16.6% 的股权转让给由友谊集团、大连友谊管理团队组建的嘉威德。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；大连市国有资产经营有限公司占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。5. 2010 年 2 月，友谊集团第三大股东大连市国有资产经营有限公司将其持有的友谊集团 17% 国有股权通过大连产权交易所全部转让给阿大海产。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。6. 2012 年 11 月，友谊集团第一大股东一方地产拟全部转让其持有的友谊集团 34.4% 的股权，友谊集团其他股东一大杨集团、阿大海产放弃该股权的受让权。嘉威德受让了一方地产持有的友谊集团 34.4% 的股权。股权转让完成后，友谊集团股权结构为：嘉威德出资占注册资本的 51%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%。嘉威德投资是以友谊集团、大连友谊管理团队为主出资组建的有限公司，其持有友谊集团 51% 的股权，间接持有大连友谊 29.93% 股权，不仅成为友谊集团的控股股东，而且成为公司的实际控制人。7. 2016 年 6 月 28 日，友谊集团与武信投资控股签署《股份转让协议》，友谊集团通过协议转让方式将其持有的公司 10,000 万股转让给武信投资控股，该股权转让于 2016 年 7 月 20 日办理完成过户登记手续。转让完成后，武信投资控股持有公司 10,000 万股股份，占公司总股本的 28.06%，成为公司控股股东，陈志祥先生成为公司实际控制人。</p>
------------------------	--

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	大连市中山区同兴街 67 号邮电万科大厦 24 层
签字会计师姓名	刘璐 孙劲松

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入(元)	163,336,535.50	149,462,333.69	9.28%	176,334,372.09
归属于上市公司股东的净利润(元)	-37,166,935.88	-50,162,615.70	25.91%	-215,911,693.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-45,686,767.23	-50,231,728.52	9.05%	-217,303,253.38
经营活动产生的现金流量净额(元)	-5,616,259.87	-40,878,586.88	86.26%	-14,078,990.83
基本每股收益(元/股)	-0.10	-0.14	28.57%	-0.6100
稀释每股收益(元/股)	-0.10	-0.14	28.57%	-0.6100
加权平均净资产收益率	-10.60%	-12.72%	2.12%	-40.94%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产(元)	956,321,326.73	968,988,048.24	-1.31%	1,039,486,499.70
归属于上市公司股东的净资产(元)	332,140,378.81	369,307,314.69	-10.06%	419,469,930.39

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入(元)	163,336,535.50	149,462,333.69	包括商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入等扣除营业收入
营业收入扣除金额(元)	21,845,672.57	13,492,271.21	扣除商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入

营业收入扣除后金额(元)	141,490,862.93	135,970,062.48	扣除商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入
--------------	----------------	----------------	--------------------------

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	41,510,782.53	40,929,175.10	41,727,353.64	39,169,224.23
归属于上市公司股东的净利润	-8,804,252.88	3,219,192.80	-8,155,010.11	-23,426,865.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,811,908.19	3,216,006.55	-8,171,062.84	-31,919,802.75
经营活动产生的现金流量净额	4,680,249.23	6,057,808.16	-11,170,285.69	-5,184,031.57

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)		50,728.16	451,017.35	
对外委托贷款取得的损益			943,396.23	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性	21,637,363.11			本年度控股子公司-江苏合升完成项目土增税清算,土增税清算

影响				金额与账面已提金额的 差异额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,054,540.95	17,959.40	-2,718.57	
减：所得税影响额	2,742,041.76	-18.93	0.00	
少数股东权益影响额（税后）	3,320,949.05	-406.33	134.76	
合计	8,519,831.35	69,112.82	1,391,560.25	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

公司主要业务之一为零售业。2023 年，伴随经济社会全面恢复常态化运行，消费热点亮点频出。根据国家统计局数据显示，2023 年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。其中，除汽车以外的消费品零售额 422,881 亿元，增长 7.3%。按消费类型分，2023 年，商品零售 418,605 亿元，比上年增长 5.8%；餐饮收入 52,890 亿元，比上年增长 20.4%。按零售业业态分，限额以上零售业单位中百货店、便利店、专业店、品牌专卖店零售额比上年分别增长 8.8%、7.5%、4.9%、4.5%，超市零售额比上年下降 0.4%。2023 年，全国网上零售额 154,264 亿元，比上年增长 11.0%。其中，实物商品网上零售额 130,174 亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重为 27.6%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类、用类商品分别增长 11.2%、10.8%、7.1%。

2023 年，在促消费政策举措持续发力显效、多部门统筹开展全国性消费促进活动等措施的激励下，居民消费信心逐渐恢复，消费需求持续释放，推动消费市场总体回升向好，市场规模稳步扩大，对经济增长的拉动作用逐步提升。消费规模再创历史新高，重新成为经济增长的主动力之一。商品消费稳步增长，服务消费加快回升。

超市、百货、便利店、专卖店、购物中心、会员店等传统业态仍然占据了线下零售市场的主要份额，消费者对传统零售业态的需求仍然稳定。同时各类业态之间的差异化和细分化趋势明显，消费者的需求更加多元化和个性化，也促进了各类业态的创新和优化。新零售业态如无人零售、即时零售、社区团购、共享零售、数字零售等虽然占比不高，但增长速度较快，消费者的需求更加便捷化和体验化，同时也推动了线下零售业的数字化转型和升级。

与此同时，零售行业竞争进一步加剧，企业管理重心将逐步转移至人力资源效率、供应链管理、与品牌深度联营等方面。未来消费规模相对固定，客流不足仍是企业面临的主要问题，因此精准定位、积极调改的企业将占据更多市场份额，业绩分化将成为行业常态。

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

公司主要业务之一是房地产业。根据国家统计局数据显示，2023 年全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6% 其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。

2023 年以来，在经济下行压力之下，为防范房地产行业出现系统性风险，年初中央继续以“房住不炒”为主基调，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展的目标，延续宽松的调控政策。7 月的中央政治局会议定调，鉴于房地产市场供求关系已发生重大变化，要适时调整优化房地产政策，为后续房地产调控利好政策奠定基调。此后，相关部委密集发力，住建部出台“认房不认贷”政策，一二线城市迅速响应，调整首套房认定政策；此后贷款利率下调、降低首付比例、“认房不认贷”等相关政策相继落地；此外，继“金融 16 条”等地产融资宽松政策，“三个不低于”首次以量化指标方式对银行业放贷行为进行硬性规定。10 月，国务院常务会议审议通过“14 号文”，提出要加大保障性住房建设和供应。

经历了本轮长期且深度的行业洗牌，高杠杆、高周转、冲规模的房地产时代已不复存在，未来，原有的高杠杆和高周转的发展模式已不再适用新的发展阶段，随着发展模式的转变，房地产业将更注重产品和运营，或将出现一批兼具低财务杠杆和产品力的区域型房企，促进行业健康发展。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

2023 年度，国民经济运行逐步恢复正常，国家和地方政府促消费政策频出，在相关政策刺激下，伴随经济回暖，居民消费信心逐步恢复，线下零售得以缓步复苏，但恢复基础尚不稳固。公司零售业以百货店（即：友谊商城）为主，门店集中于大连地区。公司始终秉承“好品质，在友谊”的经营理念，以商品质量为基础，顾客需求为导向，优质服务为依托，力争在激烈的区域零售业竞争中占得一席之地。2023 年度，公司零售业一方面持续优化管理，在确保日常经营平稳开展的同时，从内部控制、客户服务、人力资源管理、安全管理多角度持续完善公司治理和运作水平，推进公司治理规范化和精益化管理，另一方面通过与品牌方、协作单位的良好互动，精准策划营销，强化社群营销宣传，保证与顾客的互动粘性，提升顾客的服务感知和满意度。同时继续强化关键品类的经营，根据消费者的消费升级和品质升级要求，提升对关键品类品牌的支持，加强合作，服务品牌，突出品牌引领和商品力提升。

（一）门店基本情况

地区	经营业态	门店名称	地址	开业时间	建筑面积 (万平)	物业权属 状态	租赁年 限
大连	百货	友谊商城 本店	中山区人民路 8 号	1996 年 6 月	2.78	自有	--
			中山区人民路 8 号 7-9 楼	2003 年 9 月	0.68	租赁	3
			中山区人民路 8-1 号 11 楼	2022 年 6 月	0.17	租赁	10
			中山区七一街 5 号	2012 年 9 月	3.95	自有	--
		友谊商城 开发区店	开发区本溪街 3-2 号	2006 年 4 月	1.00	自有	--

（二）门店变动情况

报告期内公司门店未发生变化。

（三）门店店效信息

地区	业态	数量	店面坪效 (元/m ² /年)	营业收入 (万元)	同比增减	净利润 (万 元)	同比增减
大连	百货	2	1,812.81	15,553.94	7.65%	-734.42	58.45%

（四）报告期内线上销售情况

报告期内，公司无规模化线上销售业务。

（五）商品采购与存货情况

1. 前五名供应商情况

序号	供应商名称	年采购金额 (万元)	占营业成本比例
1	供应商 1	2,342.13	19.62%
2	供应商 2	1,303.26	10.92%
3	供应商 3	1,167.30	9.78%
4	供应商 4	1,106.16	9.27%
5	供应商 5	435.49	3.65%
合计	--	6,354.33	53.24%

2. 存货管理政策

（1）存货的计量

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

②发出存货的计价方法：采用先进先出法。

（2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去

至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

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。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

3. 仓储与物流情况

公司商品主要在公司门店储存，无自营大型物流仓储中心。

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

公司现有房地产业务集中在大连地区，即公司控股子公司拟开发的“金石谷”项目。2021 年应项目所在地政府的要求，公司整体消除了该项目的球场特征，并封存了部分建筑，同时公司也在项目所在地政府的支持下，启动了项目整体转型的调研工作。但目前未收到有关部门对“金石谷项目”整改情况检查的书面意见，尚无法推进项目具体转型工作。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
无								

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
无			

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
大连	金石谷	大连	商业	70.00%		暂缓建设		684000				98,900	60,707.95

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
无												

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率

无						
---	--	--	--	--	--	--

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
合计	0.00					

发展战略和未来一年经营计划

公司房地产业将在主要聚焦于大连金石谷项目转型发展的基础上，对外寻找商机，与其他国内地产公司进行战略合作，以增强抵御房地产行业风险的能力，谋求自身的可持续发展。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

（一）区域品牌认知度及影响力

公司深耕大连地区多年，从零售业所属的友谊商城，到房地产业曾开发过的“壹品”系列住宅，在区域内获得了较高的认可和影响力。积累了一定的忠实顾客群体，在主营业务发展区域具有广泛的品牌认知度和影响力，具有一定的品牌优势，消费者认可度较高。

（二）选品、运营、招商能力

公司秉承“好品质，在友谊”的经营理念，多年来致力于打造品质更好、价格更优的商品选品体系，为顾客严选国内外优质商品、满足顾客健康便利的生活需求。公司具有较强的运营能力，在供应链管理、成本控制上积累了丰富经验，并持续提升及优化。同时，公司积极拓展与深化和各大品牌的合作，实现了从国际名品到国内精品的覆盖，能更好满足顾客不同的购物体验需求。

（三）自有物业为主，抗风险能力强

公司现有零售门店位于大连核心商圈，地理位置优越，90%以上为自有物业，具备显著的成本优势，抗风险能力强。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入 16,333.65 万元，同比增加 9.28%；归属于上市公司股东的净利润为亏损 3,716.69 万元，同比增加 25.91%。其中：公司零售业实现营业收入 15,553.94 万元，同比增加 7.65%，占公司总体营业收入比重为 95.23%；地产业实现收入 753.31 万元，同比增加 133.59%。公司本期亏损的主要原因为：1、本期公司坚持降费增效，零售门店经营状况稳定向好，营业收入增加，但仍未达到预期盈利水平。2、本期公司控股房地产子公司完成项目土地增值税清算工作，公司依据税务机关出具的审核结论调整相关税金；同时，计提因分期缴纳税款而形成的滞纳金。3、经过对金石谷项目重新进行减值测试，项目需补提在建工程减值准备。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	163,336,535.50	100%	149,462,333.69	100%	9.28%
分行业					
零售业	155,539,413.57	95.23%	144,487,195.33	96.67%	7.65%
地产业	7,533,094.79	4.61%	3,224,891.50	2.16%	133.59%
其他	264,027.14	0.16%	1,750,246.86	1.17%	-84.91%
分产品					
零售业	155,539,413.57	95.23%	144,487,195.33	96.67%	7.65%
地产业	7,533,094.79	4.61%	3,224,891.50	2.16%	133.59%
其他	264,027.14	0.16%	1,750,246.86	1.17%	-84.91%
分地区					
大连地区	156,289,036.76	95.69%	148,407,960.36	99.29%	5.31%
江苏地区	7,047,498.74	4.31%	1,054,373.33	0.71%	568.41%
分销售模式					
零售业	155,539,413.57	95.23%	144,487,195.33	96.67%	7.65%
地产业	7,533,094.79	4.61%	3,224,891.50	2.16%	133.59%
其他	264,027.14	0.16%	1,750,246.86	1.17%	-84.91%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
零售业	155,539,413.57	119,351,705.00	23.27%	7.65%	2.51%	3.85%
分产品						
分地区						
大连地区	156,289,036.76	119,351,705.00	23.63%	5.31%	2.48%	2.11%
分销售模式						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
零售行业	零售业务	119,351,705.00	99.86%	116,433,094.55	99.97%	2.51%
地产行业	地产业务	171,363.68	0.14%	31,520.81	0.03%	443.65%
其他	其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
合计	合计	119,523,068.68	100.00%	116,464,615.36	100.00%	2.63%

说明

公司按行业分类成本占比较高的为零售业，零售业营业成本的主要构成为零售商品的采购成本。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动
是 否

公司于 2023 年 8 月 31 日现金出资设立大连盈驰贸易有限公司，陆续于 2023 年 11 月和 12 月共投资 500 万元，股权比例为 100%，该公司的经营范围为食品销售等。

(7) 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
(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	11,037,690.50
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.76%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	3,014,779.97	1.85%
2	客户 2	2,744,673.06	1.68%
3	客户 3	2,218,190.10	1.36%
4	客户 4	1,848,431.20	1.13%
5	客户 5	1,211,616.17	0.74%
合计	--	11,037,690.50	6.76%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	63,543,346.31
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	53.24%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	供应商 1	23,421,292.19	19.62%
2	供应商 2	13,032,609.30	10.92%
3	供应商 3	11,672,969.29	9.78%
4	供应商 4	11,061,566.93	9.27%
5	供应商 5	4,354,908.60	3.65%
合计	--	63,543,346.31	53.24%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	18,927,474.77	23,889,032.70	-20.77%	主要为本期广告投放及人工费用同比减少所致
管理费用	37,358,877.80	38,615,012.20	-3.25%	
财务费用	27,255,695.46	26,613,182.89	2.41%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	543,911,518.45	538,057,639.05	1.09%
经营活动现金流出小计	549,527,778.32	578,936,225.93	-5.08%
经营活动产生的现金流量净额	-5,616,259.87	-40,878,586.88	86.26%
投资活动现金流入小计	43,000.00	3,200.00	1,243.75%
投资活动现金流出小计	680,844.53	2,573,441.67	-73.54%
投资活动产生的现金流量净额	-637,844.53	-2,570,241.67	75.18%
筹资活动现金流入小计	38,400,000.00	57,860,000.00	-33.63%
筹资活动现金流出小计	15,869,960.60	59,218,435.37	-73.20%
筹资活动产生的现金流量净额	22,530,039.40	-1,358,435.37	1,758.53%
现金及现金等价物净增加额	16,275,935.00	-44,807,263.92	136.32%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

本期经营活动产生的现金流量净额同比增加 86.26%，主要原因为零售门店经营状况稳定向好，营业收入增加所致。

本期投资活动产生的现金流量净额同比增加 75.18%，主要原因为同期零售门店购置固定资产所致。

本期筹资活动产生的现金流量净额同比增加 1758.53%，主要原因为本期到期偿还的借款减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	0.00	0.00%		
公允价值变动损益	0.00	0.00%		
资产减值	8,308,012.61	-19.50%	公司控股子公司金石谷项目计提减值准备	否
营业外收入	32,815.89	0.08%		
营业外支出	7,087,356.84	-16.63%	公司控股子公司江苏友谊合升因税款分期缴纳形成的滞纳金	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	124,280,653.76	13.00%	107,668,280.68	11.11%	1.89%	
应收账款	8,502,850.61	0.89%	2,907,199.00	0.30%	0.59%	
合同资产				0.00%	0.00%	
存货	37,014,333.84	3.87%	37,469,696.11	3.87%	0.00%	
投资性房地产				0.00%	0.00%	
长期股权投资				0.00%	0.00%	
固定资产	184,563,043.06	19.30%	195,846,688.23	20.21%	-0.91%	
在建工程	371,243,766.53	38.82%	379,528,066.53	39.17%	-0.35%	
使用权资产	5,330,570.50	0.56%	10,464,653.24	1.08%	-0.52%	
短期借款	38,464,533.33	4.02%	8,400,000.00	0.87%	3.15%	
合同负债	43,772,846.44	4.58%	46,686,943.80	4.82%	-0.24%	
长期借款				0.00%	0.00%	

租赁负债	5,693,764.81	0.60%	5,921,729.93	0.61%	-0.01%	
------	--------------	-------	--------------	-------	--------	--

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

(1) 货币资金

截至 2023 年 12 月 31 日，公司为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金 18,893,113.22 元；商业分公司因银行账户状态为久悬账户，受到限制的金额为 1,117,343.86 元，截止报告披露日大部分账户已注销或转正常户。

(2) 存货

公司以所属子公司大连发兴房地产开发有限公司账面价值为 7,808,421.86 元的商品房为抵押物，从华夏银行股份有限公司大连分行取得了为期一年的流动资金借款 8,400,000.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金为 8,400,000.00 元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

(3) 固定资产

公司以所属分公司友谊商城开发区店账面原值 57,899,749.69 元，账面净值 9,089,739.18 元的营业大楼为抵押物，从阜新银行股份有限公司大连分行取得了为期一年的流动资金借款 30,000,000.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金为 30,000,000.00 元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,000,000.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
大连盈驰贸易有限公司	贸易	新设	5,000,000.00	100.00%	自有	无	长期	--	已完成登记	0.00	-247,994.46	否		

合计	--	--	5,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	-247,994.46	--	--	--
----	----	----	--------------	----	----	----	----	----	----	------	-------------	----	----	----

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大连友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	100,000,000.00	110,900,357.12	566,558,755.55	8,066.67	-1,981,546.91	-2,033,813.71
大连发兴	子公司	房地产开	10,000,00	8,324,073	90,025,34	299,142.8	-	-

房地产开发有限公司		发及销售	0.00	.59	4.16	7	511,936.62	512,532.12
江苏友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	80,000,000.00	43,432,463.31	138,017,659.44	7,047,498.74	24,390,548.12	14,614,011.82
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	子公司	度假别墅、种植业、休闲体育、娱乐项目	\$10,000,000	244,285,650.34	725,898,941.53	178,386.51	39,627,511.36	39,609,629.51
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	子公司	房地产投资咨询及投资管理服务	3,000,000.00	150,928.49	3,120,928.49	0.00	-1,543.72	-1,543.72
大连盈驰贸易有限公司	子公司	贸易	5,000,000.00	5,233,474.19	4,752,005.54	97,838.43	247,582.62	247,994.46

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
大连盈驰贸易有限公司	设立	

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 行业格局和发展趋势

1. 零售业

2024年,全国商务工作会议提出推动消费持续扩大,完善市场和流通体系。以“消费促进年”为主线,办好各类促消费活动。激发消费潜能,培育壮大新型消费,稳定和扩大传统消费,推进服务消费品质升级。从2023年的消费提振年到2024年的消费促进年,护航消费升温始终是中国经济工作的重点。2023年,中国消费呈现出结构性复苏的发展轨迹,在回暖中,从上游消费到下游零售地产的“变局”在悄然发生。2024年随着消费升级和消费者需求的多样化,零售业需要不断创新和升级,线上线下融合将成为主流。同时,随着新技术的应用,零售业亦需进一步提高效率和客户体验,从而提升竞争力。

2. 房地产业

2024年,我国经济发展机遇与挑战并存,但总体向好的基本面没有改变。2023年12月的中央经济工作会议强调“积极稳妥化解房地产风险,一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求”、“加快推进三大工程”、“完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式”均释放出房地产政策调整力度或将加大的积极信号。同时保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”的提出,从短期来看,部分核心城市政策效果有望进一步显现,但多数城市市场调整压力仍较大。2024年,房地产市场恢复节奏仍依赖于购房信心及预期能否好转,目前的市场交易数据证明,房地产市场正处于一个底部博弈状态。

(二) 公司发展战略和经营计划

1.零售业

公司零售业在目前各级政府促消费的大背景下，将继续秉承经营理念，持续推进百货店购物中心化的进程，抓住复苏发展机遇，力争实现收入突破。主要发展计划如下：

(1) 顺应消费趋势变化，优化商品品类。当前随着消费升级和消费者需求的多样化，消费者对商品品类的需求也在发生明显变化。公司在坚持品质至上的基础上，以消费趋势变化为指导方向，持续进行商品品类及品牌的优化，从而把握市场变化和消费特点，提升门店的商品力。

(2) 抓住促消费机遇，拓宽销售渠道。2023 年度，地方政府多次通过发放“消费券”等方式来刺激区域消费，在 2024 年消费促进年的背景下，公司零售门店将积极参与地方促消费的各项活动中，增加促销活动品牌及品类，进一步拓宽门店消费渠道。

(3) 优化治理结构，提升服务水平。治理结构是持续优质经营的基础，公司零售业将持续从多方面继续完善治理结构，以适应当前消费者需求的变化。同时提高服务水平，以服务带销售，通过优质的服务增加与顾客之间的互动粘性，提升顾客的服务感知和满意度。

2.房地产业

公司房地产业将主要聚焦于大连金石谷项目的转型发展。公司金石谷项目一方面将继续加强与相关管理部门的沟通，积极推动项目整改验收检查工作，推动项目的转型。另一方面在拓展短线创收的基础上，关注市场走向，寻求合作开发机会。

(三) 可能面临的风险

1.宏观经济风险

当前宏观政策显效发力，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。但同时国内经济增长仍面临总需求收缩、信心不足等周期性下行因素，居民收入增长趋势仍有不确定性，消费者信心存在下行风险，可能对以实体百货零售业务为主的公司经营业绩造成不利影响。公司将紧跟政府促消费的政策导向，在做好日常销售的同时，优化公司治理结构，提高效能，从而提升风险抵御能力。

2.市场竞争风险

公司零售门店所处区域内，有多家知名大型零售企业，市场集中度、商品同质化已持续增加，区域内竞争一直较为激烈，同时线上新零售渠道将进一步加剧现有消费市场的分流。公司将持续发挥自身优势，抓住品质优势，有效利用多种销售渠道和互联网工具，以提升自身竞争力。

3.资金风险

公司在房地产开发、自持物业的经营中，因经营周期较长，资金需求量较大。尤其目前房地产行业的调整仍在进行中，项目资金回款时间延长，公司资金压力持续增加，存在流动性不足的风险。公司需加强预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率，同时不断改善资本结构及偿债能力，保障公司资金链的安全。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023 年 10 月 12 日	公司会议室	实地调研	机构	华安证券	公司发展情况	巨潮资讯网

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

(一) 股东与股东大会

股东大会是公司最高的权力机构，报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定和要求召集召开股东大会，规范表决程序，并通过聘请律师见证，保证会议的合法性。股东大会提供网络投票方式，提高中小股东参与股东大会的便利性，并单独统计中小投资者的表决结果，切实维护全体股东特别是中小股东的权益，平等对待全体股东，确保各股东充分行使自己的权利。

(二) 公司与控股股东

报告期内，公司控股股东严格按照相关法律法规的规定和要求，规范自身行为，依法通过股东大会行使股东权力。在公司日常经营中，未发生直接或间接干预公司的决策和经营活动，没有损害公司及其他股东的利益的行为。公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东相互独立，公司具有完整的业务体系及自主经营能力，公司重大事项的经营决策均按相关规定，由公司管理层、董事会、股东大会讨论决定。公司不存在控股股东占用资金、同业竞争现象。

(三) 董事与董事会

公司董事会共有七名董事，其中独立董事三名。公司董事能够按照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及公司《董事会议事规则》的要求，认真履行忠实义务和勤勉义务，按时出席董事会和股东大会，了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需的资料，确保董事会高效运作和科学决策。为进一步完善公司治理结构，公司董事会设立了战略、审计、提名、考核与薪酬 4 个专门委员会，制定相应的工作细则。董事会各专门委员会的设立和实际运行，为董事会的决策提供科学和专业的意见和补充。

(四) 监事与监事会

公司监事会共有三名监事，其中职工代表监事一人。公司监事能够严格按照《公司法》、《公司章程》以及公司《监事会议事规则》的要求，认真履行监督职能，认真检查公司财务，监督公司董事、高级管理人员的履职情况，对公司编制的定期报告、重大决策提出书面意见，规范地召集、召开监事会。

(五) 信息披露与透明度

公司已严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章、规范性文件规定制订了《信息披露管理办法》和《内幕信息知情人登记管理制度》等制度，规范管理信息披露事务，指定《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）为公司法定信息披露媒体和网站，公平对待所有投资者，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，提高公司透明度，保证全体股东的合法权益。同时，公司严格执行有关内幕信息管理制度，并按规定做好内幕信息保密及内幕信息知情人登记备案等管理工作，未发生内幕交易等违法行为，不存在监管部门处罚的情形。

(六) 投资者关系管理

公司按照《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等规范性文件的规定，规范投资者关系活动。公司通过召开年度报告网上说明会、投资者关系管理电话、电子信箱、深交所互动平台等多种渠道与投资者加强沟通，及时解答投资者问题，确保所有投资者公平获得公司信息，方便投资者深入了解公司情况，为其投资决策提供参考。

(七) 关于利益相关者

公司充分尊重顾客、员工、供应商及合作伙伴、社会公众等利益相关者的合法权益，努力和利益相关者积极合作，共同推进公司的持续健康发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司不断强化法人治理结构，实施规范运作，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面实现了分开管理与独立运营。

(一) 业务独立。公司业务独立于控股股东及其下属企业，具有自主经营能力，拥有完整独立的财务核算、质量管理、采购和销售体系，不存在依托其他股东和关联方的情形。公司与控股股东之间不存在同业竞争。

(二) 人员独立。公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，除公司控股股东、实际控制人的代表通过法定程序担任公司部分董事、监事外，公司高级管理人员没有在控股股东及关联方担任其他行政职务。

(三) 资产独立。公司资产独立于控股股东、实际控制人及其他关联方，资产完整，权属清晰，不存在控股股东或实际控制人违规占用公司资金、资产及其它资源的情况。

(四) 机构独立。公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，各职能部门职责明确，控股股东及其职能部门与公司及职能部门不存在上下级关系，不存在与控股股东混合经营、合并办公的情况，不存在依附于控股股东的情况。

(五) 财务独立。公司设有独立的财务管理部门，人员、银行账户、决策机构独立，拥有独立的会计核算体系及完善的财务管理制度。公司与控股股东在财务方面分账独立管理，财务人员未在股东单位兼职。公司开设了独立的银行账户，未与控股股东及其关联方共用银行账户；公司依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制其他的企业共用银行账户的情形或混合纳税情形。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	28.41%	2023 年 01 月 20 日	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-008；披露网站：巨潮资讯网
2022 年年度股东大会	年度股东大会	28.26%	2023 年 05 月 05 日	2023 年 05 月 06 日	公告编号：2023-023；披露网站：巨潮资讯网

2、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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原
----	----	----	----	------	--------	--------	----------	-------------	-------------	-----------	----------	----------

)))))	因
李剑	男	47	董事长	现任	2016年08月24日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
熊强	男	47	董事	现任	2016年08月24日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
张波	男	48	董事	现任	2017年05月19日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
姜广威	男	50	董事	现任	2020年05月20日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
			总经理	现任	2022年06月20日	2027年04月14日						
			财务总监	现任	2020年04月03日	2027年04月14日						
			董事会秘书	现任	2017年05月19日	2027年04月14日						
陈玲莉	女	58	独立董事	现任	2020年05月20日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
刘应民	男	58	独立董事	现任	2020年05月20日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
车文辉	男	58	独立董事	现任	2020年05月20日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
高志朝	男	53	监事会主席	现任	2016年08月24日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
钱云芳	女	46	监事	现任	2024年04月15日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
王振波	男	44	职工代表监事	现任	2021年12月09日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无
王同贵	男	51	副总经理	现任	2017年05月19日	2027年04月14日	0	0	0	0	0	无

范思宁	男	66	监事	离任	2016年08月24日	2024年04月15日	0	0	0	0	0	无
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事：

李剑，男，1976年出生，硕士研究生。2002年至2011年任武汉信用风险管理有限公司资产管理部经理；2010年至2011年任武汉信用担保（集团）股份有限公司总经理助理、首席合规官；2011年至2017年4月任武汉信用投资集团股份有限公司常务副总裁、首席合规官；2016年6月至今任武信投资控股（深圳）股份有限公司董事；2016年8月至今任公司董事；2017年5月至2022年6月任公司总经理；2022年6月至今任公司董事长。

熊强，男，1976年出生，本科。2001年至2014年任武汉市万科房地产有限公司总经理助理；2014年至今任武汉凯生经贸发展有限公司董事长；2016年6月至今任武信投资控股（深圳）股份有限公司董事；2016年8月至今任公司董事；2016年8月至2022年6月任公司董事长。

张波，男，1976年出生，本科。1998年9月至2002年9月任职于伦新华信电脑有限公司；2002年9月至2003年6月任职于华工科技股份有限公司；2003年6月至2019年7月任武汉信用风险管理融资担保有限公司总经理助理；2019年7月至今任武汉信用风险管理融资担保有限公司副总经理；2019年11月至今任武汉新能实业发展有限公司董事；2021年3月至今任航锦科技股份有限公司董事；2017年5月至今任公司董事。

姜广威，男，1974年出生，硕士研究生。2000年10月至2006年5月任职于大连友谊集团有限公司；2006年5月至2009年5月任职于联合创业担保集团有限公司；2009年5月至今任职于大连友谊（集团）股份有限公司，历任投资发展部总经理、证券部总经理，2014年5月至2017年5月任总裁助理兼证券部总经理、战略管理部总经理；2017年5月至2022年6月任公司副总经理；2020年4月起兼任公司财务总监；2017年5月至今任公司董事会秘书；2020年5月20日至今任公司董事；2022年6月至今任公司总经理。

陈玲莉，女，1964年11月出生，中共党员，高级会计师，本科。1984年4月至1999年5月，任武汉双虎涂料股份有限公司财务部担任会计、副部长、部长；1999年5月至2013年5月，任中国宝安集团武汉宝安房地产开发有限公司财务部担任部长、公司财务总监；2013年5月任2019年5月，任马应龙药业集团股份有限公司担任财务总监。2020年5月20日至今任独立董事。

刘应民，男，1966年2月出生，中共党员，博士研究生。1984年9月至1988年7月于武汉大学法学专业攻读本科，1990年9月至1993年7月于武汉大学民法专业攻读硕士研究生，1993年7月至今在武汉大学法学院任教，1997年9月至2005年7月于武汉大学民商法专业攻读博士。1995年正式执业律师。现为武汉大学法学院副教授，硕士生导师，湖北珞珈律师事务所律师，武汉仲裁委员会仲裁员。2020年5月20日至今任公司独立董事。

车文辉，男，1965年10月出生，中共党员，硕士研究生。1983年9月至1987年7月，湘潭大学经济系经济学本科，1987年9月至1990年7月，湘潭大学消费经济研究所研究生经济学硕士。1990年7月至1997年6月，任长沙铁道学院社会科学系讲师；1997年7月至2000年1月，任长沙铁道学院社会科学系副教授、副主任；2000年1月至2009年7月，任中南大学法学院副教授、副院长；2009年7月至2018年12月，任中南大学公共管理学院教授、副院长；2018年12月至今任中南大学公共管理学院教授。2020年5月20日至今任公司独立董事。

(2) 监事

高志朝，男，1970 年出生，本科。1989 年至 1998 年任职于武汉市东西湖区文化局；1998 年至 2000 年任职于武汉节投租赁有限公司；2000 年至今任武汉信用风险管理融资担保有限公司董事；2016 年 4 月至 2018 年 8 月，任武汉开发投资有限公司党委书记；2016 年 4 月至 2022 年 9 月，任武汉开发投资有限公司董事；2018 年 8 月至今，任武汉开发投资有限公司党委副书记；2021 年 3 月至今任航锦科技股份有限公司监事；2016 年 8 月至今任公司监事会主席。

钱云芳，女，1978 年出生，专科。历任永泰制衣有限公司行政主管兼出纳、卓艺建筑工程公司办公室主任、社赫模具武汉有限公司行政人事部长、欧亚达集团总部行政经理。2012 年至今，任武汉信用风险管理融资担保有限公司业务管理部、总经办，审计稽核部（机构管理部）主管，法律合规部主管。现任武汉信用风险管理融资担保有限公司纪检工作部部长、审计稽核部副总经理。2024 年 4 月至今任公司监事。

王振波，男，1979 年 8 月出生，博士研究生，中共党员，高级工程师。2006 年 4 月至 2009 年 4 月任职于大连城市建设集团有限公司；2009 年 5 月至今任职于大连友谊（集团）股份有限公司，历任人力资源部副总经理、总裁办公室总经理；2019 年 3 月至今任中共大连友谊（集团）股份有限公司总支部委员会委员；2021 年 5 月至今任大连友谊（集团）股份有限公司工会委员会工会主席；2021 年 12 月至今任公司职工代表监事。

（3）高级管理人员

姜广威（详见董事简历）。

王同贵，男，1972 年出生，硕士研究生。1995 年 9 月至 2009 年 2 月任职于大连友谊（集团）股份有限公司，历任人力资源部科员、投资发展部副部长、部长；2009 年 2 月至 2013 年 1 月任大连友谊合升房地产开发有限公司副总经理；2013 年 1 月至 2013 年 8 月任江苏友谊合升房地产开发有限公司副总经理；2013 年 8 月至 2014 年 5 月任河北友谊发兴房地产开发有限公司副总经理；2014 年 5 月至 2017 年 5 月任大连友谊（集团）股份有限公司总裁助理；2017 年 5 月至今任大连友谊（集团）股份有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
熊强	武信投资控股（深圳）股份有限公司	董事长	2016 年 06 月 08 日		否
李剑	武信投资控股（深圳）股份有限公司	董事	2016 年 06 月 08 日		否
张波	武信投资控股（深圳）股份有限公司	董事	2017 年 07 月 14 日		否

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
熊强	武汉凯生经贸发展有限公司	董事长			是
张波	武汉信用风险管理融资担保有限公司	副总经理			是
张波	武汉新能实业发展有限公司	董事			是
陈玲莉	马应龙药业集团股份有限公司	首席风控官			是
刘应民	武汉大学法学院	教授			是
车文辉	中南大学公共管理学院	教授			是
高志朝	武汉开发投资有	党委副书记			是

	限公司				
高志朝	武汉信用风险管理融资担保有限公司	董事			是
高志朝	航锦科技股份有限公司	监事会主席			否
钱云芳	武汉信用风险管理融资担保有限公司	纪检工作部部长、审计稽核部副总经理			是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 决策程序:

根据《公司章程》的有关规定,董事(包括独立董事)、监事的薪酬由公司股东大会审议批准,高级管理人员的年度报酬由董事会根据公司的经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核拟定方案发放。

(2) 确定依据:

①根据 2015 年 5 月 20 日公司召开的 2014 年度股东大会决议,公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币 6 万元(税后);

②公司根据《员工工资方案》、《绩效考核管理办法》、《经营目标管理办法》及《年度考评管理办法》,对董事、监事、高级管理人员进行考核。根据公司发展的需要、阶段性发展提出的主要工作进行工作目标的制定,以岗位要求为基础,根据工作计划要求,确定关键工作内容及所占权重,根据工作目标完成情况,进行季度考核,依据考核结果发放薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位:万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李剑	男	47	董事长	现任	0	是
熊强	男	47	董事	现任	0	是
张波	男	48	董事	现任	0	是
姜广威	男	50	董事、总经理、财务总监、董事会秘书	现任	57.65	否
陈玲莉	女	59	独立董事	现任	7.14	否
刘应民	男	58	独立董事	现任	7.14	否
车文辉	男	58	独立董事	现任	7.14	否
高志朝	男	53	监事会主席	现任	0	是
范思宁	男	66	监事	现任	0	否
王振波	男	44	职工代表监事	现任	34	否
王同贵	男	51	副总经理	现任	49.5	否
合计	--	--	--	--	162.57	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第十六次会议	2023年01月04日	2023年01月05日	公司在指定信息披露媒体披露的《第九届董事会第十六次会议决议公告》(公告编号: 2023-001)
第九届董事会第十七次会议	2023年01月20日	2023年01月21日	公司在指定信息披露媒体披露的《第九届董事会第十七次会议决议公告》(公告编号: 2023-006)
第九届董事会第十八次会议	2023年04月13日	2023年04月15日	公司在指定信息披露媒体披露的《第九届董事会第十八次会议决议公告》(公告编号: 2023-011)
第九届董事会第十九次会议	2023年04月28日	2023年04月29日	仅审议《2023年一季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形, 免于公告
第九届董事会第二十次会议	2023年08月15日	2023年08月16日	仅审议《2023年半年度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形, 免于公告
第九届董事会第二十一次会议	2023年10月30日	2023年10月31日	仅审议《2023年第三季度报告》一项议案且无投反对票或弃权票情形, 免于公告
第九届董事会第二十二次会议	2023年12月29日	2023年12月30日	公司在指定信息披露媒体披露的《第九届董事会第二十二次会议决议公告》(公告编号: 2023-029)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李剑	7	1	6	0	0	否	2
熊强	7	1	6	0	0	否	2
张波	7	1	6	0	0	否	2
姜广威	7	1	6	0	0	否	2
陈玲莉	7	1	6	0	0	否	2
刘应民	7	1	6	0	0	否	2
车文辉	7	1	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《上市公司治理准则》、《上市公司独立董事管理办法》、《股票上市规则》、《主板上市公司规范运作》以及《公司章程》等规章制度及相关法律法规的规定，依法履行职责，出席公司董事会和股东大会，对审议的各项议案各抒己见，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性，并坚决监督和推动董事会、股东大会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。同时公司独立董事在董事会中积极参与决策、监督制衡，在董事会各专门委员会中依法履行职责，其所提出的建议和意见得到了公司的重视和采纳，对董事会形成科学有效的决策，对维护公司整体利益以及全体股东合法权益起到了重要作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	陈玲莉、刘应民、车文辉、李剑、熊强	7	2023年01月19日	2022年年度审计工作安排	对年度审计需重点关注事项进行了说明	不适用	不适用
			2023年03月29日	2022年年度审计工作中的相关问题进行沟通	公司董事会审计委员会就审计机构在年度审计过程中的重要审计事项进行了分析，对审计机构出具的审计意见给予了认可。	不适用	不适用
			2023年04月13日	2022年年度审计工作总结、续聘审计机构	审计机构在本年度审计中按照审计准则的要求执行了恰当的审计程序，为发表审计意见获取了充分、恰当的审计证据。会计师事务所对财务报表发表审计意见是在获取充分、恰当的审计证据的基础上作出的。	不适用	不适用
			2023年04	2023年第一	无异议，提	不适用	不适用

			月 26 日	季度报告	交公司董事会审议		
			2023 年 08 月 14 日	2023 年半年度报告	无异议, 提交公司董事会审议	不适用	不适用
			2023 年 10 月 26 日	2023 年第三季度报告	无异议, 提交公司董事会审议	不适用	不适用
			2023 年 12 月 25 日	2023 年年度审计工作安排	对年度审计需重点关注事项进行了说明	不适用	不适用
薪酬与考核委员会	车文辉、陈玲莉、刘应民、李剑、张波	1	2023 年 04 月 10 日	2022 年度董事、监事、高级管理人员薪酬与考核情况的审核	各委员严格按照相关法律法规开展工作, 勤勉尽责, 根据公司实际情况, 结合自身专业和经验, 对公司薪酬、考核工作提出了相关意见。	不适用	不适用

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量(人)	325
报告期末主要子公司在职员工的数量(人)	32
报告期末在职员工的数量合计(人)	357
当期领取薪酬员工总人数(人)	357
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	0
销售人员	216
技术人员	70
财务人员	23
行政人员	48
合计	357
教育程度	

教育程度类别	数量(人)
博士/硕士	10
本科	90
大专	104
高中/中专/技校	153
合计	357

2、薪酬政策

为逐步建立符合市场竞争要求的薪酬体系，充分发挥薪酬机制的激励和约束作用，通过科学合理的薪酬增长机制的建立来构建员工素质与薪酬水平同步提高的良性发展体系。为此，在充分调研同业企业的市场薪酬水平的前提下，结合本企业情况，制定了《大连友谊员工薪资管理制度》，基本原则是以社会平均工资、物价等增长因素为依据；以经营单位完成公司下达的经济指标为前提；以员工完成指定工作任务，履行好岗位职责为标准，按照员工不同级别、不同岗位、不同业绩确定薪资晋降。

3、培训计划

2023 年度公司培训工作主要侧重总部及各经营单位工作岗位职责、团队建设及执行力等方面的培训；有针对性的对关键岗位等人员进行培训；努力打造人才团队梯队、提高综合素质能力。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司员工累计参加各类培训 68 次，累计参训人数 258 人次，完成课时 368 小时。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司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红利分配预案

适用 不适用

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、深圳证券交易所有关要求，建立了内部控制的各项制度并有效执行。

公司董事会负责建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告等。董事会下设董事会审计委员会，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，向董事会报告工作并对董事会负责，对公司内部控制制度的执行以及重大事件、重大决策的风险管理进行有效的监督与评价。制度建设方面，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制。

2023 年度，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的大连友谊内部控制评价报告	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告。重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改。重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：经营收入潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 1%；利润总额潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 5%；资产总额潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 1%。重要缺陷：合并会计报表经营收入的 0.5%<经营	重大缺陷：直接财产损失金额 >合并会计报表资产总额的 3%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 3%；一般缺陷：直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 1%。

	收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%；合并会计报表利润总额的 3%<利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；合并会计报表资产总额的 0.5%<资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%。一般缺陷：经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 0.5%；利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 3%；资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 0.5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
大连友谊本期按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大事项方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的大连友谊内部控制评价报告
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据《关于开展上市公司治理专项行动的公告》（证监会公告[2020]69 号）的要求，公司对治理状况进行了认真自查。经自查，公司自身治理情况符合《公司法》、《证券法》等法律法规以及规范性文件的要求，不存在需整改的重大问题。公司将持续提升治理水平，实现公司的可持续发展，并迈向高质量发展之路。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司及下属子公司不属于国家环境保护部门规定的重污染行业。报告期内，公司不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及下属子公司不属于国家环境保护部门规定的重污染行业。

二、社会责任情况

公司本年度暂未开展相关工作。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司本年度暂未开展相关工作。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

2、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，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司于 2023 年 8 月 31 日现金出资设立大连盈驰贸易有限公司，陆续于 2023 年 11 月和 12 月共投资 500 万元，股权比例为 100%，该公司的经营范围为食品销售等。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	64
境内会计师事务所审计服务的连续年限	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘璐 孙劲松
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案,将公司列为第三人	0	否	大连市中级人民法院重审中,暂未判决	公司为本案第三人,不存在向公司追索的情况	立案审理中	2023年03月10日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况□适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况适用 □不适用

租赁情况说明

(1) 2021年3月29日召开的第九届董事会第七次会议通过了与大连友谊集团有限公司续签的《房屋租赁合同》，公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为3年；租金标准为2.25元/平米/天，年租金为5,558,080.39元，本年度已向大连友谊集团有限公司支付租金5,558,080.39元。近期公司与大连友谊集团有限公司续签上述房产的《房屋租赁合同》，租赁内容相同，租赁期至2026年12月31日。

本公司未来需支付金额：

年度	已签订合同应支付金额
2024	5,558,080.39
2025	5,558,080.39
2026	5,558,080.39

(2) 2002年4月25日，大连金石谷乡村俱乐部有限公司（现更名为大连友谊金石谷俱乐部有限公司）与满家滩村民委员会签订了《租赁合同》，租用耕地、荒地及林地200,000平方米，折合300亩，每年租金114,000元，租赁年限50年，截至土地租赁期满2052年3月，未来需支付土地租赁费3,192,000.00元。

(3) 2015年2月13日，大连友谊金石谷俱乐部有限公司与大连经济技术开发区金石滩街道什字街村村民委员会签订了《林地承包协议》，承包林地577亩，承包期限30年，承包费用共计1,211,700.00元，并约定每5年支付一次，每次支付201,950元，于每5年的第一年2月27日缴纳，截至土地租赁期满2045年2月，未来需支付土地租赁费807,800.00元。

(4) 2015年2月13日，大连友谊金石谷俱乐部有限公司与大连经济技术开发区金石滩街道满家滩村村民委员会签订了《林地承包协议》，承包林地1089亩，承包期限30年，承包费用共计2,286,900.00元。并约定每5年支付一次，每次支付381,150.00元。于每5年的第一年2月27日缴纳，截至土地租赁期满2045年2月，未来需支付土地租赁费1,524,600.00元。

(5) 2022年5月12日，与大连友谊集团有限公司签订了《房屋租赁合同》，公司承租坐落于人民路8-1号的11层楼及其附属资产，租赁总面积1,688.53平方米，自2022年6月15日起至2032年6月15日，租赁期为10年，双方约定租金及物业费如下：

期间	租金	物业费	合计
2022.6.15-2024.6.14	374,340.00	298,581.00	672,921.00
2024.6.15-2026.6.14	392,166.00	298,581.00	690,747.00
2026.6.15-2028.6.14	414,448.00	298,581.00	713,029.00
2028.6.15-2030.6.14	432,274.00	298,581.00	730,855.00
2030.6.15-2032.6.15	454,556.00	298,581.00	753,137.00
合计	4,135,568.00	2,985,810.00	7,121,378.00

经协商大连友谊集团有限公司减免了本期两个季度的租金336,460.50元，未来需支付租金为5,943,766.25元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

□适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 股东诉讼进展

公司原控股股东大连友谊集团有限公司因与凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团上市公司收购纠纷，向凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团提起诉讼。2020年10月，一审判决后，公司接到控股股东武信投资控股函告，其认为：该判决尚未生效，不具备强制执行效力；判决内容有失公允，与事实不符，于法无据，不认可判决结果，将向有管辖权的人民法院提起上诉。2021年5月，辽宁省高级人民法院对该案作出的二审判决，本案二审判决后，公司积极跟进后续进展情况。2021年7月，公司收到最高人民法院送达的凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团关于上市公司收购纠纷一案《再审申请书》，凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团就该案向最高人民法院申请再审。2022年4月公司收到《中华人民共和国最高人民法院民事裁定书》（[2021]最高法民申5042号），认为本案主要争议焦点涉及的主要事实，原审判决并未查清，导致法律适用错误，结果有失妥当，裁定如下：①指令辽宁省高级人民法院再审本案；②再审期间，中止原判决的执行。2023年3月，公司收到辽宁省高级人民法院《民事裁定书》（[2022]辽民再29号），辽宁省高级人民法院对该案作出裁定，认为原审判决对于“案涉合作协议是否有效”、“武信深圳公司是否违约以及如果违约应如何承担责任”、“已付款项性质”等争议焦点存在事实查明不清等问题，裁定如下：①撤销辽宁省高级人民法院（2021）辽民终54号民事判决及大连市中级人民法院（2019）辽02民初949号民事判决；②本案发回大连市中级人民法院重审。截至目前，大连市中级人民法院审理中。上述诉讼事项尚存在不确定性，故公司暂无法准确判断判决结果及其对期后利润的影响。

(二) 投资设立大连盈驰贸易有限公司

结合现阶段公司区域经济环境和有利政策，加之公司以往贸易业务经验，经审议，公司于2023年8月31日注册设立大连盈驰贸易有限公司，尝试开展贸易业务，以提升公司业绩，注册资本500万元人民币。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司土地增值税清算税款逾期

公司控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司 2023 年度完成其开发的苏州海尚壹品项目土地增值税清算工作，依据国家税务总局苏州工业园区金鸡湖商务区税务分局《税务事项通知书》（苏园金商税 税通[2023]596 号）等相关文件要求，江苏友谊合升应于 2023 年 10 月 4 日前补缴土地增值税清算税款 162,180,245.25 元。在收到上述通知后，江苏友谊合升与公司多方筹集资金，但暂未筹集完成全部税款，江苏友谊合升分期支付该笔税款。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

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	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
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、无限售条件股份	356,400,000	100.00%	0	0	0	0	0	356,400,000	100.00%
1、人民币普通股	356,400,000	100.00%	0	0	0	0	0	356,400,000	100.00%
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	356,400,000	100.00%	0	0	0	0	0	356,400,000	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、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

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	20,920	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	20,795	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	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（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动	持有有限售条件的	持有无限售条件的	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量

				情况	股份数量	股份数量		
武信投资控股(深圳)股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000	0	0	100,000,000	冻结	100,000,000
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	3.34%	11,907,894	0	0	11,907,894	质押	10,425,135
							冻结	1,482,759
柏云禄	境内自然人	1.53%	5,460,272	0	0	5,460,272	不适用	0
宋淑艳	境内自然人	0.82%	2,907,650	0	0	2,907,650	不适用	0
乔宏	境内自然人	0.69%	2,445,557	378,700	0	2,445,557	不适用	0
曲俊锋	境内自然人	0.62%	2,219,800	0	0	2,219,800	不适用	0
杨邦全	境内自然人	0.62%	2,207,124	945,200	0	2,207,124	不适用	0
王小红	境内自然人	0.62%	2,207,100	-367,700	0	2,207,100	不适用	0
王诞	境内自然人	0.62%	2,193,100	-5,700	0	2,193,100	不适用	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.57%	2,037,780	2,027,708	0	2,037,780	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东武信投资控股(深圳)股份有限公司与其他前10名股东及其他前10名无限售条件股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系,也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无。							
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注10)	无。							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
武信投资控股(深圳)股份有限公司	100,000,000	人民币普通股	100,000,000					
大连友谊集团有限公司	11,907,894	人民币普通股	11,907,894					
柏云禄	5,460,272	人民币普通股	5,460,272					
宋淑艳	2,907,650	人民币普通股	2,907,650					
乔宏	2,445,557	人民币普通股	2,445,557					
曲俊锋	2,219,800	人民币普通股	2,219,800					
杨邦全	2,207,124	人民币普	2,207,124					

		2,207,100	人民币普通股	2,207,100
王小红		2,193,100	人民币普通股	2,193,100
王诞		2,037,780	人民币普通股	2,037,780
中信证券股份有限公司				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东武信投资控股（深圳）股份有限公司与其他前 10 名股东及其他前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系，也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	A 股股东曲俊锋通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 2,219,800 股； A 股股东乔宏通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,800,000 股。			

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
杨邦全	新增	0	0.00%	0	0.00%
中信证券股份有限公司	新增	0	0.00%	0	0.00%
张伟萍	退出	0	0.00%	0	0.00%
杭州百竹实业有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
武信投资控股（深圳）股份有限公司	熊强	2016年06月08日	91440300MA5DE7UC2W	投资兴办实业（具体项目另行申报）；项目投资（具体项目另行申报）；股权投资；创业投资业务；商务信息咨询、投资咨询（以上均不含限制项目）；项目策划，市场营销策划。（依法须经

				批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
控股股东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。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

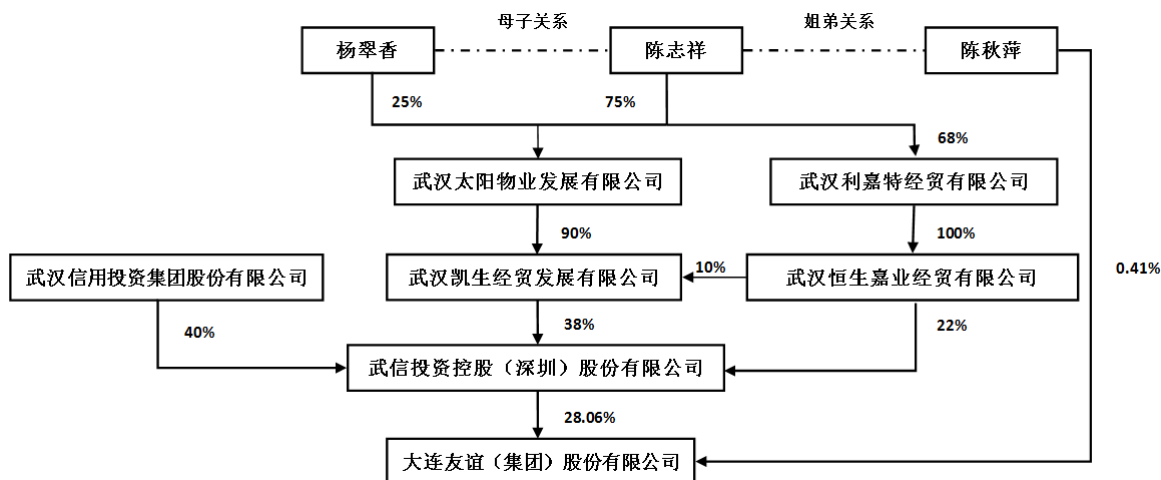
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈志祥	本人	中国	否
主要职业及职务	武汉太阳物业发展有限公司执行董事、总经理 武汉利嘉特经贸有限公司执行董事、总经理 武汉恒生嘉业经贸有限公司执行董事、总经理		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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

4、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%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 04 月 16 日
审计机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	大华审字[2024]0011011211 号
注册会计师姓名	刘璐 孙劲松

审计报告正文

审计报告

大华审字[2024]0011011211 号

大连友谊(集团)股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称大连友谊)财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2023 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,公允反映了大连友谊 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于大连友谊,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：

零售业收入的确认

2023 年收入为 16,333.65 万元、零售业收入为 15,553.94 万元,占全部收入的 95.23%,是其经营收入的主要组成部分。因此我们将其确认为关键审计事项进行关注。

我们在审计中采取下列审计程序应对此关键审计事项：

- 1、评估及测试销售循环的内部控制制度及流程的设计及执行有效性；
- 2、执行销售系统的一般控制及应用控制测试程序,评估系统的安全性及不可更改性,测试销售数据传输的准确性及及时性;对销售系统及财务系统的数据进行核对比较分析;
- 3、执行收入成本的分析性程序,结合店铺促销活动推广情况检查各月收入变动情况,分析同期毛利率变动情况,核实销售收入及毛利的合理性;
- 4、选取样本检查店铺财务账面确认销售收入是否与销售日报表、收银日报表一致,抽查相应的销售流水、收银回单等是否与销售系统记录一致;
- 5、结合银行流水回款情况等验证收入确认的真实性;
- 6、检查接近基准日前后的销售及回款记录,确认收入是否记录于正确的会计期间。

基于已执行的审计工作，我们认为公司管理层对商品零售收入的确认、计量是合理的，在财务报表中的列报和披露是恰当的。

四、其他信息

大连友谊管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

大连友谊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，大连友谊管理层负责评估大连友谊的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大连友谊、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大连友谊的财务报告过程。

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，就可能对大连友谊持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大连友谊不能持续经营。
5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
6. 就大连友谊中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

中国注册会计师：刘璐
(项目合伙人)

中国注册会计师：孙劲松

二〇二四年四月十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	124,280,653.76	107,668,280.68
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,502,850.61	2,907,199.00
应收款项融资		
预付款项	5,017,323.35	2,907,333.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	800,062.88	590,747.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	37,014,333.84	37,469,696.11
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	88,167,899.38	92,693,446.66
流动资产合计	263,783,123.82	244,236,703.23

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		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	184,563,043.06	195,846,688.23
在建工程	371,243,766.53	379,528,066.53
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,330,570.50	10,464,653.24
无形资产	126,274,995.21	131,194,908.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,125,827.61	7,717,028.68
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	692,538,202.91	724,751,345.01
资产总计	956,321,326.73	968,988,048.24
流动负债：		
短期借款	38,464,533.33	8,400,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	52,920,543.92	46,861,083.69
预收款项	36,243.38	
合同负债	43,772,846.44	46,686,943.80
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	4,702,831.47	5,753,411.66
应交税费	161,623,373.42	185,391,875.68
其他应付款	367,877,718.79	337,925,045.08
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	325,082.44	5,307,436.16
其他流动负债	5,690,470.04	6,175,668.44
流动负债合计	675,413,643.23	642,501,464.51
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	5,693,764.81	5,921,729.93
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	5,693,764.81	5,921,729.93
负债合计	681,107,408.04	648,423,194.44
所有者权益:		
股本	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	68,827,234.77	68,827,234.77
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	198,312,245.93	198,312,245.93
一般风险准备		
未分配利润	-291,399,101.89	-254,232,166.01
归属于母公司所有者权益合计	332,140,378.81	369,307,314.69
少数股东权益	-56,926,460.12	-48,742,460.89
所有者权益合计	275,213,918.69	320,564,853.80
负债和所有者权益总计	956,321,326.73	968,988,048.24

法定代表人: 李剑 主管会计工作负责人: 姜广威 会计机构负责人: 阎旭升

2、母公司资产负债表

单位: 元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产:		
货币资金	122,594,875.92	107,241,203.55
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	3,398,472.17	2,647,850.90
应收款项融资		
预付款项	4,899,333.66	2,826,638.43
其他应收款	957,374,416.64	924,766,172.26
其中：应收利息		0.00
应收股利		0.00
存货	27,424,319.52	27,781,114.79
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	6,319,535.18	8,106,864.67
流动资产合计	1,122,010,953.09	1,073,369,844.60
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	97,970,000.00	92,970,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	183,566,205.93	194,805,687.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,752,171.67	8,820,255.85
无形资产	126,261,868.21	131,177,281.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,125,827.61	7,717,028.68
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	416,676,073.42	435,490,253.12
资产总计	1,538,687,026.51	1,508,860,097.72
流动负债：		
短期借款	38,464,533.33	8,400,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	38,438,685.63	32,348,032.46
预收款项		
合同负债	43,772,846.44	46,686,943.80
应付职工薪酬	4,148,174.98	5,220,737.70

应交税费	1,540,775.08	1,153,533.65
其他应付款	1,166,105,238.59	1,145,492,222.71
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	313,991.06	5,297,223.09
其他流动负债	5,690,470.04	6,175,668.44
流动负债合计	1,298,474,715.15	1,250,774,361.85
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,610,196.01	3,924,187.11
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	3,610,196.01	3,924,187.11
负债合计	1,302,084,911.16	1,254,698,548.96
所有者权益：		
股本	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	71,566,294.98	71,566,294.98
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	198,312,245.93	198,312,245.93
未分配利润	-389,676,425.56	-372,116,992.15
所有者权益合计	236,602,115.35	254,161,548.76
负债和所有者权益总计	1,538,687,026.51	1,508,860,097.72

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	163,336,535.50	149,462,333.69
其中：营业收入	163,336,535.50	149,462,333.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	190,140,402.06	213,868,787.00

其中：营业成本	119,523,068.68	116,464,615.36
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-12,924,714.65	8,286,943.85
销售费用	18,927,474.77	23,889,032.70
管理费用	37,358,877.80	38,615,012.20
研发费用		
财务费用	27,255,695.46	26,613,182.89
其中：利息费用	26,907,794.40	26,245,198.00
利息收入	2,212,765.67	2,342,495.89
加：其他收益	54,065.24	250,596.91
投资收益（损失以“-”号填列）		0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-496,126.63	4,246,632.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,308,012.61	134,722.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-35,553,940.56	-59,774,500.90
加：营业外收入	32,815.89	35,454.07
减：营业外支出	7,087,356.84	17,494.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-42,608,481.51	-59,756,541.50
减：所得税费用	2,742,453.60	41,012.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-45,350,935.11	-59,797,554.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-45,350,935.11	-59,797,554.10

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	-37,166,935.88	-50,162,615.70
2. 少数股东损益	-8,183,999.23	-9,634,938.40
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-45,350,935.11	-59,797,554.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	-37,166,935.88	-50,162,615.70
归属于少数股东的综合收益总额	-8,183,999.23	-9,634,938.40
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.10	-0.14
（二）稀释每股收益	-0.10	-0.14

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。
 法定代表人：李剑 主管会计工作负责人：姜广威 会计机构负责人：阎旭升

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	155,705,602.28	146,237,442.19
减：营业成本	119,351,705.00	116,433,094.55
税金及附加	7,224,381.85	6,813,163.11
销售费用	18,846,191.12	23,889,032.70
管理费用	26,562,424.44	27,642,092.93
研发费用		
财务费用	1,093,704.11	1,831,744.94

其中：利息费用	1,658,745.11	1,658,745.11
利息收入	2,326,916.51	2,326,916.51
加：其他收益	25,767.17	221,456.25
投资收益（损失以“-”号填列）		0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-207,080.67	4,268,511.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,249.71	134,088.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,574,367.45	-25,747,629.92
加：营业外收入	14,934.04	35,454.07
减：营业外支出		15,184.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,559,433.41	-25,727,360.54
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,559,433.41	-25,727,360.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,559,433.41	-25,727,360.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-17,559,433.41	-25,727,360.54
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	539,168,472.78	527,182,289.10
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,743,045.67	10,875,349.95
经营活动现金流入小计	543,911,518.45	538,057,639.05
购买商品、接受劳务支付的现金	457,501,356.08	491,811,164.81
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	43,891,577.52	44,681,142.20
支付的各项税费	14,180,903.39	12,201,327.94
支付其他与经营活动有关的现金	33,953,941.33	30,242,590.98
经营活动现金流出小计	549,527,778.32	578,936,225.93
经营活动产生的现金流量净额	-5,616,259.87	-40,878,586.88
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	43,000.00	3,200.00
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		
投资活动现金流入小计	43,000.00	3,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	680,844.53	2,573,441.67
投资支付的现金		

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	680,844.53	2,573,441.67
投资活动产生的现金流量净额	-637,844.53	-2,570,241.67
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	38,400,000.00	8,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		49,460,000.00
筹资活动现金流入小计	38,400,000.00	57,860,000.00
偿还债务支付的现金	8,400,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,642,849.96	378,016.65
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,827,110.64	58,840,418.72
筹资活动现金流出小计	15,869,960.60	59,218,435.37
筹资活动产生的现金流量净额	22,530,039.40	-1,358,435.37
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	16,275,935.00	-44,807,263.92
加:期初现金及现金等价物余额	87,994,261.68	132,801,525.60
六、期末现金及现金等价物余额	104,270,196.68	87,994,261.68

6、母公司现金流量表

单位:元

项目	2023 年度	2022 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	531,515,949.58	522,051,728.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,436,411.87	30,630,946.48
经营活动现金流入小计	549,952,361.45	552,682,674.53
购买商品、接受劳务支付的现金	452,384,830.40	491,572,823.37
支付给职工以及为职工支付的现金	37,533,806.25	38,340,434.07
支付的各项税费	9,801,736.55	10,504,212.65
支付其他与经营活动有关的现金	52,151,532.88	42,712,399.06
经营活动现金流出小计	551,871,906.08	583,129,869.15
经营活动产生的现金流量净额	-1,919,544.63	-30,447,194.62
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,200.00
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		
投资活动现金流入小计		3,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	593,260.48	2,533,441.67
投资支付的现金	5,000,000.00	
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		
投资活动现金流出小计	5,593,260.48	2,533,441.67
投资活动产生的现金流量净额	-5,593,260.48	-2,530,241.67
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	38,400,000.00	8,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		49,460,000.00
筹资活动现金流入小计	38,400,000.00	57,860,000.00
偿还债务支付的现金	8,400,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,642,849.96	378,016.65
支付其他与筹资活动有关的现金	5,827,110.64	58,840,418.72
筹资活动现金流出小计	15,869,960.60	59,218,435.37
筹资活动产生的现金流量净额	22,530,039.40	-1,358,435.37
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	15,017,234.29	-34,335,871.66
加: 期初现金及现金等价物余额	87,567,184.55	121,903,056.21
六、期末现金及现金等价物余额	102,584,418.84	87,567,184.55

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位: 元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减: 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		-254,232,166.01		369,307,314.69	-48,742,460.89	320,564,853.80
加: 会计政策变更															
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		-254,232,166.01		369,307,314.69	-48,742,460.89	320,564,853.80
三、本期											37,1		37,1	8,18	45,3

增减变动金额(减少以“－”号填列)											66,935.88		66,935.88	3,999.23	50,935.11
(一) 综合收益总额											-37,166,935.88		-37,166,935.88	-8,183,999.23	-45,350,935.11
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2.															

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

留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93			-291,399,101.89		332,140,378.81	-56,926,460.12	275,213,918.69

上期金额

单位：元

项目	2022 年度															
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股	永续债	其他														
一、上年期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93			-204,069,550.31		419,469,930.39	-39,107,522.49	380,362,407.90
加：会计政策变更																
期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93			-204,069,550.31		419,469,930.39	-39,107,522.49	380,362,407.90
三、本期												-50,1		50,1	9,63	59,7

增减变动金额(减少以“-”号填列)											62,615.70		62,615.70	4,938.40	97,554.10
(一) 综合收益总额											-50,162,615.70		-50,162,615.70	-9,634,938.40	-59,797,554.10
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2.															

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

留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		-254,232,166.01		369,307,314.69	-48,742,460.89	320,564,853.80

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	-372,116,992.15		254,161,548.76
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	-372,116,992.15		254,161,548.76

所有者 (或 股东) 的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益 内部结转												
1. 资本公 积转 增资本 (或 股本)												
2. 盈 余公 积转 增资本 (或 股本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五)												

专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	-389,676,425.56		236,602,115.35

上期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	-346,389,631.61		279,888,909.30
加：												
会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	-346,389,631.61		279,888,909.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填										-25,727,360.54		-25,727,360.54

列)												
(一) 综合收益总额											- 25,727,360.54	- 25,727,360.54
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)												

所有者 权益 内部 结转												
1. 资 本公 积转 增资 本 (或 股 本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六)												

其他												
四、 本期 期末 余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	-372,116,992.15		254,161,548.76

三、公司基本情况

大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称本公司或公司)系于1993年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76号“关于设立大连友谊(集团)股份有限公司的批复”文件批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。1996年12月18日经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]395号文件批准,公司向社会公开发行人民币普通股3,500万股,由定向募集公司转为社会募集公司,并于1997年1月24日在深圳证券交易所挂牌上市交易,现持有统一社会信用代码为9121020011831278X6的营业执照。

截至2023年12月31日,本公司累计发行股本总数35,640万股,公司注册资本为35,640万元。公司注册地:大连市中山区七一街5号,总部地址:大连市沙河口区星海广场B3区35-4号公建,母公司为武信投资控股(深圳)股份有限公司,公司的最终实际控制人为陈志祥;2020年1月8日公司控股股东武信投资控股(深圳)股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股(深圳)股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊(集团)股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股(深圳)股份有限公司将其持有的公司100,000,000股股份以3.60元/股的价格转让给武汉开发投资有限公司,本次转让完成后,公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司,实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。因涉及诉讼事项相关股份冻结而尚未履行完毕,公司控制权暂未完成变更。

(二)公司业务性质和主要经营活动

本公司的业务涉及房地产业、零售业、一般贸易(本期新增)。主要产品或服务为:房地产开发及销售、商品零售、对船供应、进出口贸易、免税商品、农副产品收购、客房写字间出租、会议服务、企业管理服务、广告业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

本期纳入合并财务报表范围的主体共6户,具体包括:

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
大连友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	二级	90.00	90.00
大连发兴房地产开发有限公司	控股子公司	三级	63.00	70.00
江苏友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	三级	72.00	80.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	控股子公司	二级	70.00	70.00
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	控股子公司	二级	99.00	99.00
大连盈驰贸易有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注十、在其他主体中的权益(一)在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,增加1户,合并范围变更主体的具体信息详见附注九、合并范围的变更。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2024年4月16日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司当期亏损 4,535.09 万元，累计亏损人民币 29,139.91 万元，欠付关联方武汉信用投资集团股份有限公司及武汉信用风险管理融资担保有限公司借款分别为 27,276.58 和 5,749.66 万元，2023 年度经营活动产生的现金流量净额为-561.63 万元，流动资产小于流动负债 41,163.05 万元。因本公司之母公司及其关联方同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上，继续提供必要的资金支持，并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须财务支援，以维持本公司的持续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在“附注五 11、（6）金融工具减值”、“附注五 13、应收款项”、“附注五 24、固定资产”、“附注五 29、无形资产与开发支出”、“附注五 31、长期待摊费用”、“附注五 37、收入”等。

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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

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。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额占各应收款项总额 5% 且金额大于 20 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回重要的	单项金额 20 万元以上的应收款项
重要的在建工程	单个项目预算 1 亿元且金额在 1000 万元以上的项目
重要的应付账款及其他应付款	单项账龄超过 1 年且金额在 50 万元以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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。

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

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

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

(3) 非同一控制下的企业合并

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。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(4) 为合并发生的费用

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

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。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括：

- (1) 被投资方的设立目的。
- (2) 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策。
- (3) 投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- (4) 投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- (5) 投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- (6) 投资方与其他方的关系。

(2) 合并范围

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

(3) 合并程序

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

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

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

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

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

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

①增加子公司或业务

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

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

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

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

②处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

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

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

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

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

(2) 共同经营会计处理方法

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

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

- ①以摊余成本计量的金融资产。
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

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

①分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

④分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

⑤指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

A.嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

A.能够消除或显著减少会计错配。

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

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

②其他金融负债

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

A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B.金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

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

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

①金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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

②金融负债终止确认条件

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

①转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

③既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条①、②之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

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

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

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

①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

②金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

(6) 金融工具减值

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

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款，以及由租赁准则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。

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

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

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

③如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

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

①信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

B.债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

C.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

D.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

E.本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

②已发生信用减值的金融资产

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

A.发行方或债务人发生重大财务困难；

B.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C.债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

D.债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E.发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

③预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

④减记金融资产

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

- ①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- ②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

12、应收票据

13、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注五-11-（6）金融工具减值”。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，本公司按单项计提预期信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收合并范围内关联方的应收款项	不计提坏账准备
组合二	除组合一外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

14、应收款项融资

15、其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注五-11-（6）金融工具减值”。

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，本公司按单项计提预期信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收合并范围内关联方的其他应收款	不计提坏账准备
组合二	除组合一外的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

16、合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五-11（6）金融工具减值。

17、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、产成品（库存商品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

（2）存货的计价方法

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

②发出存货的计价方法：零售库存商品采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

房地产企业期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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

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

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

（6）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

（7）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

（8）维修基金的核算方法

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

（9）质量保证金的核算方法

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

18、持有待售资产

(1) 划分为持有待售确认标准

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

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

(2) 持有待售核算方法

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

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

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

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见“附注五-6.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

②其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

①成本法

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

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

②权益法

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

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

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

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

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

①公允价值计量转权益法核算

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

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

②公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见“附注五-6.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

③权益法核算转公允价值计量

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

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

④成本法转权益法

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

⑤成本法转公允价值计量

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

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

①在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

②在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

①在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	法定权属年限		
房屋建筑物	35 年	5	2.71

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

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

24、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35 年	5	2.71
机器设备	年限平均法	10 年	5	9.50
电子设备	年限平均法	5 年	5	19.00
运输设备	年限平均法	10 年	5	9.50
营业用房装修	年限平均法	5 年	5	19.00
其他设备	年限平均法	5-10 年	5	9.5-19

25、在建工程

(1) 在建工程初始计量

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

①使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

① 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

②开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

30、长期资产减值

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

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

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

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

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

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

31、长期待摊费用

（1）摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

（2）摊销年限

类别	摊销年限	备注
租入固定资产改良支出	5	
装修改造	5	

32、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

34、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 商品零售收入
- (2) 房地产销售收入
- (3) 房屋租赁收入
- (4) 物业服务收入

(1) 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

(2) 收入确认的具体方法

本公司主要产品和服务为商品零售、房地产开发与经营、房屋租赁和物业服务。依据本公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

①商品零售收入

商品零售收入系本公司自有百货门店的商品销售而取得的收入。本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

②房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，确认销售收入的实现。

③房屋租赁收入

房屋租赁收入，按照与承租方签定的合同或协议规定的承租期间和金额，确认相应租金收入的实现。

④物业服务收入

物业服务属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司根据已签订的物业服务合同在物业服务过程中分期确认物业服务收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

38、合同成本**(1) 合同履约成本**

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

(2) 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

(3) 合同成本摊销

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

(4) 合同成本减值

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

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

39、政府补助**(1) 类型**

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

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

(2) 政府补助的确认

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

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

（3）会计处理方法

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

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

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

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

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

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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

（1）确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

（2）确认递延所得税负债的依据

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

- ①商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- ②非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- ③对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- ①企业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；
- ②递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

41、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

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

①短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

②使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注使用权资产、租赁负债。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

①租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

C. 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

D. 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

E. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

A. 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

B. 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

C. 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

②对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

A. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

C. 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

D. 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

E. 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③对经营租赁的会计处理

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

42、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
《企业会计准则解释第 16 号》	第九届董事会第十八次会议	0.00
《企业会计准则解释第 17 号》	第十届董事会第二次会议	0.00

①执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“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”及“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”内容自公布之日起施行。

执行解释 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

②执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自“关于售后租回交易的会计处理”内容自公布之日起施行。

执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	13%、3%、9%、6%、5%
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、消费税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

教育费附加	应交增值税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
大连友谊合升房地产开发有限公司	25%
大连发兴房地产开发有限公司	25%
江苏友谊合升房地产开发有限公司	25%
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	25%
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	-
大连盈驰贸易有限公司	20%（注 1）

2、税收优惠

注 1：《关于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 2023 年第 6 号“一、对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。”除此之外，不存在需要披露的税收优惠。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	451,542.56	1,228.40
银行存款	103,818,654.12	87,993,033.28
其他货币资金	20,010,457.08	19,674,019.00
合计	124,280,653.76	107,668,280.68

其他说明：

截止 2023 年 12 月 31 日止，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	18,893,113.22	19,674,019.00
久悬账户资金	1,117,343.86	
合计	20,010,457.08	19,674,019.00

保函保证金 18,893,113.22 元为商业分公司按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金。久悬账户资金 1,117,343.86 元为商业分公司银行账户因成为久悬户，被银行划至异常账户，截止报告披露日已基本注销或转为正常户。

2、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	8,950,369.06	3,060,209.47
合计	8,950,369.06	3,060,209.47

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	8,950,369.06	100.00%	447,518.45	5.00%	8,502,850.61	3,060,209.47	100.00%	153,010.47	5.00%	2,907,199.00
其中：										
组合二	8,950,369.06	100.00%	447,518.45	5.00%	8,502,850.61					
合计	8,950,369.06	100.00%	447,518.45	5.00%	8,502,850.61	3,060,209.47	100.00%	153,010.47	5.00%	2,907,199.00

按组合计提坏账准备：组合二除合并范围内关联方的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,950,369.06	447,518.45	5.00%
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	8,950,369.06	447,518.45	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备的应收账款-组合二	153,010.47	434,194.33	139,686.35			447,518.45

合计	153,010.47	434,194.33	139,686.35			447,518.45
----	------------	------------	------------	--	--	------------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客商 1	5,106,547.60	0.00	5,106,547.60	57.05%	255,327.38
客商 2	3,018,706.09	0.00	3,018,706.09	33.73%	150,935.30
客商 3	266,482.34	0.00	266,482.34	2.98%	13,324.12
合计	8,391,736.03	0.00	8,391,736.03	93.76%	419,586.80

3、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	800,062.88	590,747.77
合计	800,062.88	590,747.77

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判

				断依据
--	--	--	--	-----

其他说明:

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位: 元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明:

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位: 元

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

核销说明:

其他说明:

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位: 元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位: 元

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

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	12,316.58	9,389.34
员工借款	124,608.86	376,068.63
垫付款	43,574,014.19	43,572,014.19
押金	123,965.20	126,165.20
其他	625,474.43	119,753.92
合计	44,460,379.26	44,203,391.28

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	692,019.87	459,385.02
1至2年	30,000.00	2,380.00
2至3年	180.00	165,000.00
3年以上	43,738,179.39	43,576,626.26
3至4年	165,000.00	
4至5年		40,380.00

5 年以上	43,573,179.39	43,536,246.26
合计	44,460,379.26	44,203,391.28

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	43,332,450.00	97.46%	43,332,450.00	100.00%	0.00	43,332,450.00	98.03%	43,332,450.00	100.00%	0.00
其中：										
单项计提坏账准备的其他应收款	43,332,450.00	97.46%	43,332,450.00	100.00%	0.00	43,332,450.00	98.03%	43,332,450.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备	1,127,929.26	2.54%	327,866.38	29.07%	800,062.88	870,941.28	1.97%	280,193.51	32.17%	590,747.77
其中：										
组合二	1,127,929.26	2.54%	327,866.38	29.07%	800,062.88	870,941.28	1.97%	280,193.51	32.17%	590,747.77
合计	44,460,379.26	100.00%	43,660,316.38	98.20%	800,062.88	44,203,391.28	100.00%	43,612,643.51	98.66%	590,747.77

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客商 1	43,000,000.00	43,000,000.00	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00%	账龄较长
客商 2	171,000.00	171,000.00	171,000.00	171,000.00	100.00%	账龄较长
客商 3	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	100.00%	账龄较长
客商 4	41,450.00	41,450.00	41,450.00	41,450.00	100.00%	账龄较长
合计	43,332,450.00	43,332,450.00	43,332,450.00	43,332,450.00		

按组合计提坏账准备：组合二除合并范围内关联方的其他应收款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	692,019.87	34,600.99	5.00%
1—2 年	30,000.00	3,000.00	10.00%
2—3 年	180.00	36.00	20.00%
3—4 年	165,000.00	49,500.00	30.00%
4—5 年			
5 年以上	240,729.39	240,729.39	100.00%

合计	1,127,929.26	327,866.38	
----	--------------	------------	--

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023年1月1日余额	76,397.25	203,796.26	43,332,450.00	43,612,643.51
2023年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	1,500.00			1,500.00
——转入第三阶段		1,500.00		1,500.00
——转回第二阶段	1,500.00			1,500.00
本期计提	10,195.38	87,969.13		98,164.51
本期转回	50,491.64			50,491.64
2023年12月31日余额	34,600.99	293,265.39	43,332,450.00	43,660,316.38

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	43,612,643.51	98,164.51	50,491.64			43,660,316.38
合计	43,612,643.51	98,164.51	50,491.64			43,660,316.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客商 1	垫付款	43,000,000.00	5 年以上	96.72%	43,000,000.00
客商 2	应收租赁款	550,000.00	1 年以内	1.24%	27,500.00
客商 3	预付工程款	171,000.00	5 年以上	0.38%	171,000.00
客商 4	垫付款	165,000.00	3-4 年	0.37%	49,500.00
客商 5	预付工程款	120,000.00	5 年以上	0.27%	120,000.00
合计		44,006,000.00		98.98%	43,368,000.00

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,568,607.55	91.06%	2,486,052.03	85.51%
1 至 2 年	137,180.24	2.73%	16,944.19	0.58%
2 至 3 年	12,696.46	0.25%	384,715.22	13.23%
3 年以上	298,839.10	5.96%	19,621.57	0.67%
合计	5,017,323.35		2,907,333.01	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
供应商 1	1,838,583.26	32.93	1 年以内	未到结算期
供应商 2	1,421,598.15	25.46	1 年以内	未到结算期
供应商 3	450,669.51	8.07	1 年以内	未到结算期
供应商 4	326,316.81	5.84	1 年以内	未到结算期
供应商 5	291,913.00	5.23	3-4 年	未到结算期
合计	4,329,080.73	77.54		

其他说明：

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发产品	7,808,421.86		7,808,421.86	7,808,421.86		7,808,421.86
原材料	806,414.69		806,414.69	960,131.91		960,131.91
库存商品	26,506,623.18		26,506,623.18	26,813,571.22		26,813,571.22
周转材料	1,892,874.11		1,892,874.11	1,887,571.12		1,887,571.12
合计	37,014,333.84		37,014,333.84	37,469,696.11		37,469,696.11

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名 称	开工时 间	预计竣 工时间	预计总 投资	期初余 额	本期转 入开发 产品	本期其 他减少 金额	本期 (开发 成本) 增加	期末余 额	利息资 本化累 计金额	其中： 本期利 息资本 化金额	资金来 源

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额
壹品星海二期	2011年12月31日	7,808,421.86			7,808,421.86	763,512.98	
合计	—	7,808,421.86			7,808,421.86	763,512.98	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	备注

		计提	其他	转回或转销	其他		
--	--	----	----	-------	----	--	--

按主要项目分类：

单位：元

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

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
壹品星海二期	763,512.98				763,512.98	
合计	763,512.98				763,512.98	

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
壹品星海二期	7,808,421.86	7,808,421.86	公司以所属子公司大连发兴房地产开发有限公司账面价值 7,808,421.86 元的商品房为抵押物，2023 年 8 月 17 日从华夏银行股份有限公司大连分行取得了为期一年的流动资金借款 8,400,000.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金为 8,400,000.00 元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。
合计	7,808,421.86	7,808,421.86	

6、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 一年内到期的其他债权投资适用 不适用**7、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	78,205,518.17	80,947,559.93

待抵扣进项税	1,686,205.79	3,473,535.28
预缴土增税	8,199,998.97	8,199,998.97
其他预缴税费	76,176.45	72,352.48
合计	88,167,899.38	92,693,446.66

其他说明：

8、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	184,563,043.06	195,846,688.23
固定资产清理		
合计	184,563,043.06	195,846,688.23

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	300,275,740.14	64,146,451.64	11,072,366.00	7,492,014.35	2,570,786.32	64,575,453.79	450,132,812.24
2. 本期增加金额				42,212.39	4,557.52		46,769.91
（1）购置				42,212.39	4,557.52		46,769.91
（2）在建工程转入							
（3）企业合并增加							
3. 本期减少金额			644,433.00	95,410.00			739,843.00
（1）处置或报废			644,433.00	95,410.00			739,843.00
4. 期末余额	300,275,740.14	64,146,451.64	10,427,933.00	7,438,816.74	2,575,343.84	64,575,453.79	449,439,739.15
二、累计折旧							
1. 期初余额	135,400,865.82	38,529,237.53	10,307,514.45	6,894,469.62	2,393,514.31	60,753,235.28	254,278,837.01
2. 本期增加金额	8,445,642.12	1,229,661.29	63,917.20	84,999.09	15,448.59	1,459,704.24	11,299,372.53
（	8,445,642.12	1,229,661.29	63,917.20	84,999.09	15,448.59	1,459,704.24	11,299,372.53

1) 计提	12	29				24	53
3. 本期减少金额			616,252.75	92,547.70			708,800.45
(1) 处置或报废			616,252.75	92,547.70			708,800.45
4. 期末余额	143,846,507.94	39,758,898.82	9,755,178.90	6,886,921.01	2,408,962.90	62,212,939.52	264,869,409.09
三、减值准备							
1. 期初余额				7,287.00			7,287.00
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				7,287.00			7,287.00
四、账面价值							
1. 期末账面价值	156,429,232.20	24,387,552.82	672,754.10	544,608.73	166,380.94	2,362,514.27	184,563,043.06
2. 期初账面价值	164,874,874.32	25,617,214.11	764,851.55	590,257.73	177,272.01	3,822,218.51	195,846,688.23

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

其他说明：

无

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 □不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

公司以所属分公司友谊商城开发区店账面原值 57,899,749.69 元，净值 9,089,739.18 元的营业大楼为抵押物，2023 年 2 月 21 日从阜新银行股份有限公司大连分行取得了为期一年的流动资金借款 30,000,000.00 元。

9、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	371,243,766.53	379,528,066.53
合计	371,243,766.53	379,528,066.53

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金石谷项目	607,079,534.59	235,835,768.06	371,243,766.53	607,079,534.59	227,551,468.06	379,528,066.53
合计	607,079,534.59	235,835,768.06	371,243,766.53	607,079,534.59	227,551,468.06	379,528,066.53

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
金石谷项目	989,000,000.00	607,079,534.59				607,079,534.59	61.38%	环境配套建设	76,296,499.44			其他
合计	989,000,000.00	607,079,534.59				607,079,534.59			76,296,499.44			

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
金石谷项目	227,551,468.06	8,284,300.00		235,835,768.06	重新测试发生的减值
合计	227,551,468.06	8,284,300.00		235,835,768.06	--

其他说明：

无

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

(5) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

无

10、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	18,324,870.69	2,501,619.56	20,826,490.25
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	13,866,845.02		13,866,845.02
租赁到期	13,866,845.02		13,866,845.02
4. 期末余额	4,458,025.67	2,501,619.56	6,959,645.23
二、累计折旧			
1. 期初余额	9,504,614.84	857,222.17	10,361,837.01
2. 本期增加金额	5,068,084.20	65,998.56	5,134,082.76
(1) 计提	5,068,084.20	65,998.56	5,134,082.76
3. 本期减少金额	13,866,845.04		13,866,845.04
(1) 处置			
租赁到期	13,866,845.04		13,866,845.04
4. 期末余额	705,854.00	923,220.73	1,629,074.73
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	3,752,171.67	1,578,398.83	5,330,570.50
2. 期初账面价值	8,820,255.85	1,644,397.39	10,464,653.24

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件支出	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	193,873,645.00			3,663,134.20	197,536,779.20
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	193,873,645.00			3,663,134.20	197,536,779.20
二、累计摊销					
1. 期初余额	63,121,498.95			3,220,371.92	66,341,870.87
2. 本期增加金额	4,959,405.24			73,071.96	5,032,477.20
(1) 计提	4,846,841.16			73,071.96	4,919,913.12
(2) 其他原因增	112,564.08				112,564.08

加					
3. 本期减少金额				112,564.08	112,564.08
(1) 处置					
(2) 其他原因减少				112,564.08	112,564.08
4. 期末余额	68,080,904.19			3,180,879.80	71,261,783.99
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	125,792,740.81			482,254.40	126,274,995.21
2. 期初账面价值	130,752,146.05			442,762.28	131,194,908.33

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 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无		

其他说明：

无

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	7,717,028.68	567,873.40	3,159,074.47		5,125,827.61
合计	7,717,028.68	567,873.40	3,159,074.47		5,125,827.61

其他说明：

无

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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	280,516,755.55	70,129,188.90	271,712,616.31	67,928,154.09
可抵扣亏损	924,166,008.94	231,041,502.23	900,890,240.22	225,222,560.05
应付账款			-245,898.18	-61,474.55
租赁费	949,480.76	237,370.19	1,142,336.93	285,584.24
合计	1,205,632,245.25	301,408,061.32	1,173,499,295.28	293,374,823.83

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	231,041,502.23	225,222,560.05
资产减值准备	70,129,188.90	67,928,154.09
应付账款		-61,474.55
租赁费	237,370.19	285,584.24
合计	301,408,061.32	293,374,823.83

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024	9,269,191.34	9,269,191.34	
2025	826,735,777.13	826,735,777.13	
2026	30,971,086.58	30,979,169.33	
2027	33,668,276.99	33,795,476.39	
2028	23,521,676.90		
合计	924,166,008.94	900,779,614.19	

其他说明：

无

14、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	20,010,457.08	20,010,457.08	保函保证金、冻结	见附注：1、货币资金	19,674,019.00	19,674,019.00	保函保证金、冻结	
存货	7,808,421.86	7,808,421.86	抵押	见附注：5、存货	7,808,421.86	7,808,421.86	抵押	
固定资产	9,089,739.18	9,089,739.18	抵押	见附注：8、存货				
合计	36,908,618.12	36,908,618.12			27,482,440.86	27,482,440.86		

其他说明：

无

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	38,400,000.00	8,400,000.00
未到期应付利息	64,533.33	
合计	38,464,533.33	8,400,000.00

短期借款分类的说明：

公司以所属子公司大连发兴房地产开发有限公司的房屋作为抵押物，2023年8月17日从华夏银行股份有限公司大连分行取得流动资金借款840万元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保；以所属分公司友谊商城开发区店的房屋作为抵押物，2023年2月21日从阜新银行股份有限公司大连分行取得流动资金借款3,000万元，借款期限均为一年。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

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

其他说明：

无

16、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	38,914,041.74	32,348,032.46
应付工程款	14,006,502.18	14,512,154.23
其他应付账款		897.00
合计	52,920,543.92	46,861,083.69

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	8,584,821.37	质保金
供应商 2	899,008.00	质保金
供应商 3	660,585.00	质保金
供应商 4	550,000.00	质保金
合计	10,694,414.37	

其他说明：

无

17、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	367,877,718.79	337,925,045.08
合计	367,877,718.79	337,925,045.08

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质保金		4,006.05
押金及保证金	28,844,752.23	14,025,346.62
修理费	853,366.54	2,336,571.61
代收款	3,168,079.63	4,351,133.71
关联方借款	317,851,331.53	305,061,966.66
其他	17,160,188.86	12,146,020.43
合计	367,877,718.79	337,925,045.08

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉信用投资集团股份有限公司	220,000,000.00	详见“附注十四(6)本公司应付关联方款项”
武汉信用风险管理融资担保有限公司	49,460,000.00	详见“附注十四(6)本公司应付关联方款项”
合计	269,460,000.00	

3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

本期其他应付款较期初增加 8.86%，主要原因系增加关联方借款利息 25,200,411.11 元所致，关联方借款详见“附注十四(6)本公司应付关联方款项”。

18、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收场地租赁款	36,243.38	
合计	36,243.38	

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售储值卡	43,772,846.44	46,686,943.80
合计	43,772,846.44	46,686,943.80

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

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

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,753,411.66	35,989,613.58	37,040,193.77	4,702,831.47
二、离职后福利-设定提存计划		3,535,125.59	3,535,125.59	
三、辞退福利		2,551,661.28	2,551,661.28	
合计	5,753,411.66	42,076,400.45	43,126,980.64	4,702,831.47

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,659,240.00	23,679,694.66	24,696,481.70	4,642,452.96
2、职工福利费		1,832,571.09	1,832,571.09	
3、社会保险费		2,114,477.02	2,114,477.02	
其中：医疗保险费		1,788,081.33	1,788,081.33	
工伤保险费		109,969.55	109,969.55	
生育保险费		216,426.14	216,426.14	
4、住房公积金		2,370,665.47	2,370,665.47	
5、工会经费和职工教育经费	94,171.66	435,422.23	469,215.38	60,378.51

其他短期薪酬		5,556,783.11	5,556,783.11	
合计	5,753,411.66	35,989,613.58	37,040,193.77	4,702,831.47

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,277,371.04	3,277,371.04	
2、失业保险费		102,421.21	102,421.21	
采暖基金		155,333.34	155,333.34	
合计		3,535,125.59	3,535,125.59	

其他说明：

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	254,477.75	41,062.61
消费税	127,372.96	101,523.88
企业所得税	411.84	41,012.60
个人所得税	19,091.88	32,889.86
城市维护建设税	155,672.56	140,515.34
房产税	892,368.14	757,063.90
土地增值税	159,701,380.67	183,818,062.27
教育费附加	66,761.78	60,226.35
地方教育费附加	44,507.74	40,150.79
土地使用税	352,659.35	352,659.35
印花税	8,668.75	6,708.73
合计	161,623,373.42	185,391,875.68

其他说明：

本期应交税费较期初减少 12.82%，主要原因系依据苏州工业园区税务局金鸡湖商务区税务分局税务事项通知书“苏园金商税通[2023] 596 号”规定，公司应补缴土增税款 162,180,699.16 元，因公司以前年度已计提土增税款 183,818,062.27 元，故冲减 21,637,363.11 元税款所致。

22、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	325,082.44	5,307,436.16
合计	325,082.44	5,307,436.16

其他说明：

23、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	5,690,470.04	6,069,302.69
待转减免租金		106,365.75
合计	5,690,470.04	6,175,668.44

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	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	是否违约
合计													

其他说明：

24、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额总额小计	11,162,997.74	17,208,602.05
减：未确认融资费用	-5,144,150.49	-5,979,435.96
减：一年内到期的租赁负债	-325,082.44	-5,307,436.16
合计	5,693,764.81	5,921,729.93

其他说明：

本期确认租赁负债利息费用 835,285.47 元。

25、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	356,400,000.00						356,400,000.00

其他说明：

26、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	68,827,234.77			68,827,234.77
合计	68,827,234.77			68,827,234.77

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

27、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	156,312,245.93			156,312,245.93
任意盈余公积	42,000,000.00			42,000,000.00
合计	198,312,245.93			198,312,245.93

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-254,232,166.01	-204,069,550.31
调整后期初未分配利润	-254,232,166.01	-204,069,550.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-37,166,935.88	-50,162,615.70
期末未分配利润	-291,399,101.89	-254,232,166.01

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

29、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	141,588,701.36	119,351,705.00	135,970,062.48	116,464,615.36
其他业务	21,747,834.14	171,363.68	13,492,271.21	
合计	163,336,535.50	119,523,068.68	149,462,333.69	116,464,615.36

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	163,336,535.50	包括商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入等扣除营业收入	149,462,333.69	扣除商业其他收入及停车位的租赁收入
营业收入扣除项目合计金额	21,845,672.57	扣除商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入	13,492,271.21	商业其他收入及停车位的租赁收入
营业收入扣除项目合	13.37%		9.03%	

计金额占营业收入的比重				
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托管理业务等实现的收入, 以及虽计入主营业务收入, 但属于上市公司正常经营之外的收入。	21,747,834.14	扣除商业其他收入及停车位的租赁收入	13,492,271.21	商业其他收入及停车位的租赁收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	97,838.43	新扣除增贸易业务收入		新增贸易业务收入
与主营业务无关的业务收入小计	21,845,672.57	扣除商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入	13,492,271.21	商业其他收入及停车位的租赁收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	141,490,862.93	扣除商业其他收入、停车位的租赁收入及新增贸易收入	135,970,062.48	扣除商业其他收入及停车位的租赁收入

营业收入、营业成本的分解信息:

单位: 元

合同分类	分部 1		分部 2		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中:								
商业零售收入	123,662,247.40	119,351,705.00					123,662,247.40	119,351,705.00
房地产销售收入			6,299,720.15				6,299,720.15	
租赁收入	11,362,706.67		1,233,374.64	171,363.68			12,596,081.31	171,363.68
其他	20,514,459.50				264,027.14		20,778,486.64	
按经营地区分类								
其中:								
市场或客户类型								
其中:								

合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
在某一时点转让	138,710,756.91	119,351,705.00	6,299,720.15				145,010,477.06	119,351,705.00
在某一时段内转让	16,828,656.66		1,233,374.64	171,363.68	264,027.14		18,326,058.44	171,363.68
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计	155,539,413.57	119,351,705.00	7,533,094.79	171,363.68	264,027.14		163,336,535.50	119,523,068.68

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
无						

其他说明

分部 1 为零售分部，分部 2 为房地产分部。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于-年度确认收入，0.00 元预计将于-年度确认收入，0.00 元预计将于-年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
----	------	------

30、税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,897,721.92	1,798,886.91
城市维护建设税	432,596.30	350,646.65
教育费附加	185,095.68	149,590.93
房产税	4,516,727.76	4,308,564.01
土地使用税	1,450,121.00	1,450,121.00
车船使用税	7,932.96	10,031.70
印花税	96,413.26	103,627.80
地方教育费附加	123,397.18	99,680.81
文化事业建设费	2,642.40	15,794.04
土地增值税	-21,637,363.11	
合计	-12,924,714.65	8,286,943.85

其他说明:

本期发生额较上期减少了 255.95%，主要原因系依据苏州工业园区税务局金鸡湖商务区税务分局税务事项通知书“苏园金商税通[2023]596号”规定，公司应补缴土增税款 162,180,699.16 元，公司账面以前年度已计提土增税款 183,818,062.27 元，故冲减本期税款 21,637,363.11 元所致。

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	925,138.11	752,746.27
修理费	111,636.00	327,715.95
折旧费	370,001.71	692,963.64
工资薪酬	27,113,300.96	28,652,444.43
长期待摊费用摊销		0.00
无形资产摊销	62,019.00	63,619.00
中介服务费	2,919,967.70	1,603,181.92
水电气空调费	440,331.20	502,302.49
咨询费	450,402.11	689,966.09
其他	4,966,081.01	5,330,072.41
合计	37,358,877.80	38,615,012.20

其他说明:

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	699.11	81,201.77
广告费	1,543,149.39	2,963,928.42
工资薪酬	15,090,889.03	17,413,485.44
租赁费		
业务宣传费	1,221,844.03	2,326,769.40
其他	1,070,893.21	1,103,647.67
合计	18,927,474.77	23,889,032.70

其他说明:

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	26,907,794.40	26,245,198.00
利息收入	-2,212,765.67	-2,342,495.89
汇兑损益		
银行手续费	1,624,581.23	1,504,352.54
其他	936,085.50	1,206,128.24
合计	27,255,695.46	26,613,182.89

其他说明：

34、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	14,778.60	212,367.00
个人所得税手续费	20,281.86	37,501.75
其他	19,004.78	728.16
合计	54,065.24	250,596.91

35、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-496,126.63	4,246,632.59
合计	-496,126.63	4,246,632.59

其他说明：

信用减值损失本期发生额较上期减少 474.28 万元，主要原因系上年度结清大连装备融资租赁有限公司款项，相应冲回原保证金计提的坏账准备 400 万元所致。

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
六、在建工程减值损失	-8,284,300.00	
十二、其他	-23,712.61	134,722.91
合计	-8,308,012.61	134,722.91

其他说明：

资产减值损失本期发生额较上期发生额增加了 844.27 万元，主要原因系控股子公司大连友谊金石谷俱乐部有限公司本期对其在建工程计提减值准备 828.43 万元所致。

37、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金
----	-------	-------	--------------

			额
其他	32,815.89	35,454.07	32,815.89
合计	32,815.89	35,454.07	32,815.89

其他说明:

38、营业外支出

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产损毁报废损失	6,011.78	16,126.30	6,011.78
赔偿金、违约金及罚款支出	7,081,345.06		7,081,345.06
其他		1,368.37	
合计	7,087,356.84	17,494.67	7,087,356.84

其他说明:

营业外支出本期发生额较上期发生额增加了 706.99 万元, 主要原因系本期控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司土增税清算, 由于公司资金紧张, 不能如期归还欠缴税款 1.59 亿元, 按日万分之五从 2023 年 10 月 5 日开始计算滞纳金, 至报告期末应计滞纳金 703.13 万元所致。

39、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,742,453.60	41,012.60
合计	2,742,453.60	41,012.60

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位: 元

项目	本期发生额
利润总额	-42,608,481.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	-10,652,120.38
子公司适用不同税率的影响	-1,647.36
调整以前期间所得税的影响	2,742,041.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	122,262.89
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	10,531,916.69
所得税费用	2,742,453.60

其他说明:

40、其他综合收益

详见附注。

41、现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,212,765.67	2,342,495.89
往来款	632,989.50	5,500,268.67
保证金	1,551,985.78	2,606,720.00
其他	345,304.72	425,865.39
合计	4,743,045.67	10,875,349.95

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
各项费用	30,193,883.19	21,113,021.03
往来款	690,453.03	7,182,915.70
保证金	1,018,184.32	1,702,248.55
其他	2,051,420.79	244,405.70
合计	33,953,941.33	30,242,590.98

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到武汉信用风险管理融资担保有限公司代为偿还的现金		49,460,000.00
合计		49,460,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
担保及其他融资费	100,800.00	100,800.00
支付的融资租赁款		52,845,077.66
支付的租赁款	5,726,310.64	5,894,541.06
合计	5,827,110.64	58,840,418.72

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的担保及其他融资费系支付武汉信用风险管理融资担保有限公司担保费 100,800.00 元；支付的租赁款系支付大连友谊集团有限公司的房屋租金 5,726,310.64 元。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-45,350,935.11	-59,797,554.10
加：资产减值准备	8,804,139.24	-4,381,355.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,299,372.53	14,000,736.03
使用权资产折旧	5,134,082.77	4,948,331.73
无形资产摊销	4,919,913.12	4,938,726.01
长期待摊费用摊销	3,159,074.47	3,240,795.74
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）		
固定资产报废损失（收益以	-11,870.07	16,126.30

“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	27,843,879.90	27,451,326.24
投资损失(收益以“—”号填列)		0.00
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	455,362.27	-4,485,462.92
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-1,261,400.16	402,320.30
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-20,607,878.83	-27,212,576.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,616,259.87	-40,878,586.88
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	104,270,196.68	87,994,261.68
减: 现金的期初余额	87,994,261.68	132,801,525.60
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	16,275,935.00	-44,807,263.92

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	
其中:	

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	

其中：	
-----	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	104,270,196.68	87,994,261.68
其中：库存现金	451,542.56	1,228.40
可随时用于支付的银行存款	103,818,654.12	87,993,033.28
三、期末现金及现金等价物余额	104,270,196.68	87,994,261.68

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
货币资金	20,010,457.08	19,674,019.00	
合计	20,010,457.08	19,674,019.00	

其他说明：

截至 2023 年 12 月 31 日，公司为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金 18,893,113.22 元；商业分公司因银行账户状态为久悬账户，受到限制的金额为 1,117,343.86 元。

(7) 其他重大活动说明

43、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

44、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
----	------	--------------------------

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益适用 不适用**八、研发支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

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

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		

负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

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

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

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

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

公司于 2023 年 8 月 31 日现金出资设立大连盈驰贸易有限公司，陆续于 2023 年 11 月和 12 月共投资 500 万元，股权比例为 100%，该公司的经营范围为食品销售等。

6、其他

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
大连友谊合升房地产开发有限公司	100,000,000.00	大连	大连	房地产开发及销售	90.00%		投资设立
大连发兴房地产开发有限公司	10,000,000.00	大连	大连	房地产开发及销售		63.00%	投资设立
江苏友谊合升房地产开发有限公司	80,000,000.00	苏州	苏州	房地产开发及销售		72.00%	投资设立
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	74,998,998.05	大连	大连	文化娱乐、房地产	70.00%		非同一控制下企业合并
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	3,000,000.00	苏州	苏州	房地产投资咨询及投资管理服务	99.00%		投资设立
大连盈驰贸易有限公司	5,000,000.00	大连	大连	贸易服务	100.00%		投资设立

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

①公司通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司持有大连发兴房地产开发有限公司 70%的股权，故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 63%，表决权比例为 70%。

②公司通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 80%的股权，故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 72%，表决权比例为 80%。

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：

无持有半数或以下表决权但仍控制的被投资单位及无持有半数以上表决权但不控制的被投资单位。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东	本期向少数股东宣告	期末少数股东权益余
-------	----------	-----------	-----------	-----------

		的损益	分派的股利	额
大连友谊合升房地产开发有限公司	10.00%	-203,381.37	0.00	56,655,875.56
大连发兴房地产开发有限公司	37.00%	-189,636.88	0.00	32,609,377.34
江苏友谊合升房地产开发有限公司	28.00%	4,091,923.31	0.00	32,244,944.64
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	30.00%	-11,882,888.85	0.00	-178,467,866.94
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	1.00%	-15.44	0.00	31,209.28

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

①公司通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司持有大连发兴房地产开发有限公司 70%的股权,故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 63%,表决权比例为 70%。

②公司通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 80%的股权,故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 72%,表决权比例为 80%。

其他说明:

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开发有限公司	39,856,959.90	71,043,397.22	110,900,357.12	-455,658,398.43	0.00	-455,658,398.43	39,809,751.86	71,045,664.02	110,855,415.88	-457,737,153.38	0.00	-457,737,153.38
大连发兴房地产开发有限公司	8,189,242.13	134,831.46	8,324,073.59	-81,701,270.57	0.00	-81,701,270.57	8,368,429.34	135,426.96	8,503,856.30	-82,034,019.98	0.00	-82,034,019.98
江苏友谊合升房地产开发有限公司	43,429,963.31	2,500.00	43,432,463.31	-94,585,196.13	0.00	-94,585,196.13	45,222,872.36	8,562.10	45,231,434.46	-78,172,213.16	0.00	-78,172,213.16
大连友谊金石	1,640,301.22	242,645,349.12	244,285,650.34	968,101,023.07	2,083,568.80	970,184,591.87	1,675,919.22	251,035,387.12	252,711,306.34	937,003,075.54	1,997,542.82	939,000,618.36

谷俱 乐部 有限 公司												
苏州 汇银 合升 地产 投资 基金 合伙 企业 (有 限合 伙)	150,928.49	0.00	150,928.49	2,970,000.00	0.00	2,970,000.00	3,122,472.21	0.00	3,122,472.21	0.00	0.00	0.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连友谊合升房地产开发有限公司	8,066.67	-2,033,813.71	-2,033,813.71	51,604.07	23,851.43	2,392,127.61	2,392,127.61	-1,719.23
大连发兴房地产开发有限公司	299,142.87	-512,532.12	-512,532.12	180,263.58	2,096,190.55	1,137,096.69	1,137,096.69	180,435.80
江苏友谊合升房地产开发有限公司	7,047,498.74	14,614,011.82	14,614,011.82	954,302.59	1,054,373.33	1,448,750.14	1,448,750.14	7,645,011.92
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	178,386.51	-39,609,629.51	-39,609,629.51	104,778.79	50,476.19	31,369,438.77	31,369,438.77	30,376.82
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	-1,543.72	-1,543.72	-43.72	0.00	3,026.27	3,026.27	-2,995,473.73

其他说明：

无

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	14,778.60	131,577.00
以工代训补贴		30,790.00
餐饮示范补贴		50,000.00
合计	14,778.60	212,367.00

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、债权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(1) 信用风险

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

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

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

截止 2023 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	8,950,369.06	447,518.45
其他应收款	44,460,379.26	43,660,316.38
合计	53,410,748.32	44,107,834.83

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收款项占本公司应收款项总额（包含应收账款和其他应收款）96.84%（2022 年：98.45%）。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(2) 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。截止 2023 年 12 月 31 日，本公司与华夏银行股份有限公司大连分行签订了最高额融资合同，授信额度为 1,680 万元，本期已实际取得借款 840 万元。与阜新银行股份有限公司大连分行签订一年期流动资金借款合同，本期已实际取得借款 3,000.00 万元。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

下表披露的一年内到期的非流动负债是租赁负债。

项目	期末余额							
	即时偿还	1-3 个月	4-6 个月	7-9 个月	10-12 个月	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款		30,022,916.67		8,706,716.66				38,729,633.33
应付账款	52,920,543.92							52,920,543.92
其他应付款	1,921,992.75	300,000.00	300,000.00	157,179,387.92				159,701,380.67
应交税费	37,615,341.02	4,786,791.42			355,531,831.10			397,933,963.54
一年内到期的非流动负债		159,548.62	277,792.90	163,792.90	163,792.90			764,927.33
租赁负债						3,730,876.95	6,667,193.46	10,398,070.41
负债合计	92,457,877.69	35,269,256.71	577,792.90	166,049,897.48	355,695,624.00	3,730,876.95	6,667,193.46	660,448,519.20

(3) 市场风险

① 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，全部业务以人民币结算。不存在外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）带来的汇率风险。

本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无持有的外币金融资产和外币金融负债。

敏感性分析：本公司目前无外币资产及负债。公司管理层认为，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前无影响。

② 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

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

本年度公司无利率互换安排。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 3,840 万元（2022 年度为 840 万元），详细情况见“附注五、注释 13 短期借款”。

敏感性分析：截止 2023 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 38.4 万元（2022 年：8.4 万元）。

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

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
武信投资控股(深圳)股份有限公司	深圳	商务服务业	20 亿元	28.06%	28.06%

本企业的母公司情况的说明

2020 年 1 月 8 日公司控股股东武信投资控股(深圳)股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股(深圳)股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊(集团)股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股(深圳)股份有限公司将其持有的公司 100,000,000 股股份以 3.60 元/股的价格转让给武汉开发投资有限公司，本次转让完成后，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。因涉及诉讼事项相关股份冻结而尚未履行完毕，报告期末公司控制权暂未完成变更。

本企业最终控制方是陈志祥。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注无。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
武汉信用投资集团股份有限公司	母公司股东之一
武汉信用风险管理融资担保有限公司	公司董事、监事任其董事
大连盛发置业有限公司	公司高级管理人员任其董事

其他说明：

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉信用风险管理融资担保有限公司	8,400,000.00	2023年08月17日	2024年08月15日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
武汉信用投资集团股份有限公司	100,000,000.00	2017年06月06日	2021年12月31日	
武汉信用投资集团股份有限公司	120,000,000.00	2018年08月06日	2021年12月31日	
武汉信用风险管理融资担保有限公司	10,000,000.00	2022年05月27日		无期限
武汉信用风险管理融资担保有限公司	5,000,000.00	2022年06月01日		无期限
武汉信用风险管理融资担保有限公司	17,290,000.00	2022年08月26日		无期限
武汉信用风险管理融资担保有限公司	17,170,000.00	2022年11月28日		无期限
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,625,846.68	2,319,707.68

(8) 其他关联交易

①公司应付武汉信用投资集团股份有限公司本金为 22,000 万元，期初应付利息 33,583,000.00 元，本期计提利息 19,182,777.78 元，期末应付利息 52,765,777.78 元；

公司应付武汉信用风险管理融资担保有限公司本金为 4,946 万元，期初应付利息 2,018,966.66 元，本期计提利息 6,017,633.33 元，期末应付利息 8,036,599.99 元。

②武汉信用投资集团股份有限公司拆入资金年利率为 8.6%；武汉信用风险管理融资担保有限公司代为偿还资金年利率为 12%。

③公司于 2023 年 7 月 26 日收到大连市中级人民法院送达的（2021）辽 02 执 954 号《协助冻结存款通知书》，要求继续冻结截留被执行人武汉信用投资集团股份有限公司与公司资金往来款，冻结期限至 2025 年 7 月 25 日。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司应付武汉信用投资集团股份有限公司 2.2 亿元借款应予以偿还或续借，但因大连市中级人民法院的《协助冻结存款通知书》要求，公司与武汉信用投资集团股份有限公司未办理偿还或续借事宜。

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	大连盛发置业有限公司	165,000.00	49,500.00	165,000.00	33,000.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	武汉信用投资集团股份有限公司	272,765,777.78	253,583,000.00
其他应付款	武汉信用风险管理融资担保有限公司	57,496,599.99	51,478,966.66
合计		330,262,377.77	305,061,966.66

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

①2021年3月29日召开的第九届董事会第七次会议通过了与大连友谊集团有限公司续签的《房屋租赁合同》，公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为3年；租金标准为2.25元/平米/天，年租金为5,558,080.39元，本年度已向大连友谊集团有限公司支付租金5,558,080.39元。近期公司与大连友谊集团有限公司续签上述房产的《房屋租赁合同》，租赁内容相同，租赁期至2026年12月31日。

本公司未来需支付金额：

年度	已签订合同应支付金额
2024	5,558,080.39
2025	5,558,080.39
2026	5,558,080.39

②2002年4月25日，大连金石谷乡村俱乐部有限公司（现更名为大连友谊金石谷俱乐部有限公司）与满家滩村民委员会签订了《租赁合同》，租用耕地、荒地及林地200,000平方米，折合300亩，每年租金114,000元，租赁年限50年，截至土地租赁期满2052年3月，未来需支付土地租赁费3,192,000.00元。

③2015年2月13日，大连友谊金石谷俱乐部有限公司与大连经济技术开发区金石滩街道什字街村村民委员会签订了《林地承包协议》，承包林地577亩，承包期限30年，承包费用共计1,211,700.00元，并约定每5年支付一次，每

次支付 201,950 元,于每 5 年的第一年 2 月 27 日缴纳,截至土地租赁期满 2045 年 2 月,未来需支付土地租赁费 807,800.00 元。

④2015 年 2 月 13 日,大连友谊金石谷俱乐部有限公司与大连经济技术开发区金石滩街道满家滩村村民委员会签订了《林地承包协议》,承包林地 1089 亩,承包期限 30 年,承包费用共计 2,286,900.00 元。并约定每 5 年支付一次,每次支付 381,150.00 元。于每 5 年的第一年 2 月 27 日缴纳,截至土地租赁期满 2045 年 2 月,未来需支付土地租赁费 1,524,600.00 元。

⑤2022 年 5 月 12 日,与大连友谊集团有限公司签订了《房屋租赁合同》,公司承租坐落于人民路 8-1 号的 11 层楼及其附属资产,租赁总面积 1,688.53 平方米,自 2022 年 6 月 15 日起至 2032 年 6 月 15 日,租赁期为 10 年,双方约定租金及物业费如下:

期间	租金	物业费	合计
2022. 6. 15-2024. 6. 14	374,340.00	298,581.00	672,921.00
2024. 6. 15-2026. 6. 14	392,166.00	298,581.00	690,747.00
2026. 6. 15-2028. 6. 14	414,448.00	298,581.00	713,029.00
2028. 6. 15-2030. 6. 14	432,274.00	298,581.00	730,855.00
2030. 6. 15-2032. 6. 15	454,556.00	298,581.00	753,137.00
合计	4,135,568.00	2,985,810.00	7,121,378.00

经协商大连友谊集团有限公司减免了本期两个季度的租金 336,460.50 元,未来需支付租金为 5,943,766.25 元。

(2) 抵押资产情况

公司以所属子公司大连发兴房地产开发有限公司账面价值 7,808,421.86 元的商品房为抵押物,2023 年 8 月 17 日从华夏银行股份有限公司大连分行取得了为期一年的流动资金借款 8,400,000.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金为 8,400,000.00 元,该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

公司以所属分公司友谊商城开发区店账面原值 57,899,749.69 元,净值 9,089,739.18 元的营业大楼为抵押物,2023 年 2 月 21 日从阜新银行股份有限公司大连分行取得了为期一年的流动资金借款 30,000,000.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金为 30,000,000.00 元。

除存在上述承诺事项外,截止 2023 年 12 月 31 日,本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

无

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位:元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

（1）大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 1 月 23 日召开的第九届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于申请银行授信的议案》。公司以友谊商城开发区店经营房产为抵押，向阜新银行股份有限公司大连市分行申请 3,000 万元授信额度，授信额度使用期限为一年，年利率 5.5%。2024 年 1 月 26 日已取得该笔借款。

（2）截至报告批准日，本公司之母公司及其关联方出具了继续提供资金支持的承诺函，同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上，继续提供必要的资金支持，并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须财务支援，以维持本公司的持续经营，详见“附注四（二）持续经营”。

（3）2023 年 3 月 8 日，辽宁省高级人民法院做出《民事裁定书》（[2022]辽民再 29 号）。辽宁省高级人民法院认为原审判决对于“案涉合作协议是否有效”、“武信深圳公司是否违约以及如何承担责任”、“已付款项性质”等争议焦点存在事实查明不清等问题。经辽宁省高级人民法院审判委员会讨论决定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十四条第一款、第一百七十七条第一款第三项、第一百四十七条规定，裁定如下：（一）撤销辽宁省高级人民法院（2021）辽民终 54 号民事判决及大连市中级人民法院（2019）辽 02 民初 949 号民事判决；（二）本案发回大连市中级人民法院重审。

大连市中级人民法院分别于 2023 年 6 月 15 日和 2024 年 3 月 7 日再次开庭审理此案。尚未判决。具体情况详见“附注十八、7 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项”。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

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

（2）未来适用法

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

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

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

其他说明：

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

- ①该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- ②该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75% 时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

- ①将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- ②将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	商业零售分部	房地产分部	其他分部	分部间抵销	合计
一. 营业收入	155,539,413.57	7,533,094.79	264,027.14		163,336,535.50
其中：对外交易收入	155,539,413.57	7,533,094.79	264,027.14		163,336,535.50
分部间交易收入					0.00

二. 营业费用	162,324,684.08	-9,189,599.48	9,749,622.00		162,884,706.60
三. 对联营和合营企业的投资收益					0.00
四. 信用减值损失	-207,080.67	-33,668.58	-255,377.38		-496,126.63
五. 资产减值损失	-17,873.27	-8,285,820.93	-4,318.41		-8,308,012.61
六. 利润总额	-7,344,159.77	-24,799,921.76	-10,464,399.98		-42,608,481.51
七. 所得税费用	0.00	2,742,041.76	411.84		2,742,453.60
八. 净利润	-7,344,159.77	-27,541,963.52	-10,464,811.82		-45,350,935.11
九. 资产总额	156,059,809.05	466,948,596.05	1,290,041,620.14	-956,728,698.51	956,321,326.73
十. 负债总额	153,356,627.90	338,239,726.74	1,146,239,751.91	-956,728,698.51	681,107,408.04

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

(4) 其他说明

本公司各经营分部的会计政策与在“重要会计政策和会计估计”所描述的会计政策相同。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 控股股东转让股份因故暂未完成

2020年1月8日武信投资控股(深圳)股份有限公司(以下简称“武信投资控股”)与武汉开发投资有限公司(以下简称“武汉开投”)签署了《武信投资控股(深圳)股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊(集团)股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股将其持有的公司100,000,000股股份(占公司股份总数的28.06%)以3.60元/股的价格转让给武汉开投,合计转让价款为36,000万元。上述转让完成后,公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司,实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。因涉及下述诉讼事项相关股份冻结而尚未履行完毕,公司控制权暂未完成变更。

(2) 控股股东所持公司股份被冻结

大连友谊集团有限公司(以下简称“友谊集团”)原为公司的控股股东。2016年6月28日,友谊集团与武信投资集团及凯生经贸合资成立的武信投资控股(深圳)股份有限公司(以下简称“武信投资控股”)签署《股份转让协议》,并于2016年7月20日完成标的股份的交割,转让完成后武信投资控股持有公司100,000,000股,成为公司控股股东。

2019年6月25日友谊集团以武信投资集团、凯生经贸、武信投资控股未全部履行《股份转让协议》的相关约定条款并已严重违约为由,向大连市中级人民法院提起诉讼,并将公司列为第三人。

友谊集团的诉讼请求为:

①判令被告共同向原告支付股份转让交易对价款合计人民币1,136,095,733.26元;

②判令被告共同向原告支付延迟履行义务期间(自2018年7月20日起至全部履行完毕之日止)的滞纳金,暂计算至2019年6月25日为人民币193,136,274.65元;

③判令本案诉讼费由被告共同承担。

2020年1月14日友谊集团向大连市中级人民法院申请对武信投资控股所持公司全部股份100,000,000.00股进行了冻结。

2020年10月19日大连市中级人民法院《民事判决书》(2019辽02民初949号)一审判决结果如下:

①被告武信投资控股(深圳)股份有限公司于本判决生效之日起30日内给付原告大连友谊集团有限公司对价款1,136,095,733.26元及利息(自2018年7月20日起至对价款付清之日止,以1,136,095,733.26元为本金,2019年8月19日之前按同期中国人民银行公布的贷款基准利率的1.5倍计付,2019年8月20日之后按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)的1.5倍计付);

②被告武汉信用投资集团股份有限公司、武汉凯生经贸发展有限公司对判项第一项确认债务承担连带赔偿责任;

③被告武信投资控股(深圳)股份有限公司、武汉信用投资集团股份有限公司、武汉凯生经贸发展有限公司于本判决生效之日起6个月内促成“大连友谊(集团)股份有限公司友谊商城本店、友谊商城新天地店、友谊商城开发区店、友谊广告公司全部资产”置出给原告大连友谊集团有限公司;

④驳回原告大连友谊集团有限公司的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费6,687,960元,由武信投资控股(深圳)股份有限公司、武汉信用投资集团股份有限公司、武汉凯生经贸发展有限公司共同承担;保全费10,000元,由武信投资控股(深圳)股份有限公司承担5,000元,武汉信用投资集团股份有限公司、武汉凯生经贸发展有限公司共同承担5,000元。

一审判决后,武信投资控股(深圳)股份有限公司提起了上诉,辽宁省高级人民法院受理了武信投资控股的上诉请求,于2021年3月开庭审理,并于5月送达了二审判决:驳回上诉,维持原判。2021年7月,武信投资控股(深圳)股份有限公司、武汉信用投资集团股份有限公司、武汉凯生经贸发展有限公司向最高人民法院送达《再审申请书》,就该案向最高人民法院申请再审。2022年4月公司收到《中华人民共和国最高人民法院民事裁定书》([2021]最高法民申5042号)的裁定,认为本案主要争议焦点涉及的主要事实,原审判决并未查清,导致法律适用错误,结果有失妥当,裁定如下:

- ①指令辽宁省高级人民法院再审本案;
- ②再审期间,中止原判决的执行。

2022年7月29日,辽宁省高级人民法院再审此案。2023年3月8日,辽宁省高级人民法院做出《民事裁定书》([2022]辽民再29号)。辽宁省高级人民法院认为原审判决对于“案涉合作协议是否有效”、“武信深圳公司是否违约以及如果违约应如何承担责任”、“已付款项性质”等争议焦点存在事实查明不清等问题。经辽宁省高级人民法院审判委员会讨论决定,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百一十四条第一款、第一百七十七条第一款第三项、第一百四十七条规定,裁定如下:

- ①撤销辽宁省高级人民法院(2021)辽民终54号民事判决及大连市中级人民法院(2019)辽02民初949号民事判决;
- ②本案发回大连市中级人民法院重审。

大连市中级人民法院分别于2023年6月15日和2024年3月7日再次开庭审理此案。截至目前大连中院审理中,尚未判决,上述诉讼事项尚存在不确定性。故公司暂无法准确判断判决结果及其对期后利润的影响。

8、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位:元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	3,577,339.12	2,787,211.47
合计	3,577,339.12	2,787,211.47

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位:元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,577,339.12	100.00%	178,866.95	5.00%	3,398,472.17	2,787,211.47	100.00%	139,360.57	5.00%	2,647,850.90
其中:										
其中: 组合二	3,577,339.12	100.00%	178,866.95	5.00%	3,398,472.17	2,787,211.47	100.00%	139,360.57	5.00%	2,647,850.90
合计	3,577,339.12	100.00%	178,866.95	5.00%	3,398,472.17	2,787,211.47	100.00%	139,360.57	5.00%	2,647,850.90

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

适用 不适用

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏						

账准备的应收账款					
其中：组合二	139,360.57	178,866.95	139,360.57		178,866.95
合计	139,360.57	178,866.95	139,360.57		178,866.95

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
商业最后一天非现金交易形成的在途资金	3,018,706.09			84.38%	150,935.30
合计	3,018,706.09			84.38%	150,935.30

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00
应收股利		0.00
其他应收款	957,374,416.64	924,766,172.26
合计	957,374,416.64	924,766,172.26

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

2) 重要逾期利息

单位：元

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

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
合计		0.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

位)				断依据
----	--	--	--	-----

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方资金	956,728,698.51	924,362,586.36
保证金	2,000.00	2,000.00
押金	100,550.00	100,550.00
其他	685,083.29	430,822.55
合计	957,516,331.80	924,895,958.91

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	33,045,815.44	29,928,448.57

1至2年	29,506,452.89	33,293,081.06
2至3年	33,293,081.06	77,937,843.81
3年以上	861,670,982.41	783,736,585.47
3至4年	77,937,843.81	52,195,226.38
4至5年	52,195,226.38	58,504,758.28
5年以上	731,537,912.22	673,036,600.81
合计	957,516,331.80	924,895,958.91

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	957,516,331.80	100.00%	141,915.16	0.01%	957,374,416.64	924,895,958.91	100.00%	129,786.65	0.01%	924,766,172.26
其中：										
组合一	956,728,698.51	99.92%			956,728,698.51	924,362,586.36	99.94%			924,362,586.36
组合二	787,633.29	0.08%	141,915.16	18.02%	645,718.13	533,372.55	0.06%	129,786.65	24.33%	403,585.90
合计	957,516,331.80	100.00%	141,915.16	0.01%	957,374,416.64	924,895,958.91	100.00%	129,786.65	0.01%	924,766,172.26

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023年1月1日余额	23,789.78	105,996.87		129,786.65
2023年1月1日余额				

在本期				
本期计提	10,195.38	1,933.13		12,128.51
2023年12月31日余额	33,985.16	107,930.00		141,915.16

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	129,786.65	12,128.51				141,915.16
合计	129,786.65	12,128.51				141,915.16

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	合并范围内关联方资金	956,728,698.51	0-5年、5年以上	99.92%	
合计		956,728,698.51		99.92%	

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	227,970,000.00	130,000,000.00	97,970,000.00	222,970,000.00	130,000,000.00	92,970,000.00
合计	227,970,000.00	130,000,000.00	97,970,000.00	222,970,000.00	130,000,000.00	92,970,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
大连友谊合升房地产开发有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司		130,000,000.00						130,000,000.00
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	2,970,000.00						2,970,000.00	
大连盈驰贸易有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
合计	92,970,000.00	130,000,000.00	5,000,000.00				97,970,000.00	130,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	135,191,142.78	119,351,705.00	133,850,020.50	116,433,094.55
其他业务	20,514,459.50		12,387,421.69	
合计	155,705,602.28	119,351,705.00	146,237,442.19	116,433,094.55

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
商业零售收入	123,662,247.40	119,351,705.00					123,662,247.40	119,351,705.00
租赁收入	11,362,706.67						11,362,706.67	
其他	20,514,459.50		166,188.71				20,680,648.21	
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
在某一时点转让	138,710,756.91	119,351,705.00					138,710,756.91	119,351,705.00
在某一时段内转让	16,828,656.66		166,188.71				16,994,845.37	

按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计								

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元, 其中, 0.00 元预计将于 0 年度确认收入, 0.00 元预计将于 0 年度确认收入, 0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位: 元

项目	金额	说明
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	21,637,363.11	本年度控股子公司-江苏合升完成项目土增税清算, 土增税清算金额与账面已提金额的差异额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,054,540.95	
减: 所得税影响额	2,742,041.76	
少数股东权益影响额(税后)	3,320,949.05	
合计	8,519,831.35	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-10.60%	-0.10	-0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.03%	-0.13	-0.13

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

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

4、其他

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长： 李剑

2024年4月18日