

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2024-026

华联控股股份有限公司

2023 年年度报告

【2024 年 4 月】

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。

公司负责人龚泽民先生、总经理张勇华先生及副总经理兼财务负责人苏秦先生声明：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。

本报告除对事实陈述外，所有本公司对预测、目标、计划及展望的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且可能影响公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能与这些陈述出现较大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。

本报告分析、描述了公司目前及未来发展面临的行业风险、经营风险、产业转型风险及存在的问题与困难等，敬请投资者关注并查阅“管理层讨论与分析”章节中的相关内容，谨慎投资。

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

本报告除对事实陈述外，所有本公司对预测、目标、计划及展望的前瞻性陈述都涉及各类已知或未知的风险与不确定因素，其大部分不受公司控制，且可能影响公司的经营运作及实际业绩，导致公司未来的实际结果可能与这些陈述出现较大差异。敬请投资者审慎参考且不可完全依赖本报告的前瞻性陈述。

本报告分析、描述了公司目前及未来发展面临的行业风险、经营风险、产业转型风险及存在的问题与困难等，敬请投资者关注并查阅“管理层讨论与分析”章节中的相关内容，谨慎投资。

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	10
第四节 公司治理	30
第五节 环境和社会责任	45
第六节 重要事项	46
第七节 股份变动及股东情况	53
第八节 优先股相关情况	59
第九节 债券相关情况	60
第十节 财务报告	61

备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅：

一、载有法定代表人签署的年度报告全文及摘要；

二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务负责人签名并盖章的会计报表；

三、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正本；

四、报告期内，在中国证监会指定报纸《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上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
公司、本公司或华联控股	指	华联控股股份有限公司
恒裕集团	指	深圳市恒裕实业(集团)有限公司
恒裕资本	指	深圳市恒裕资本管理有限公司
河南富鑫	指	河南富鑫投资有限公司
华联集团	指	华联发展集团有限公司
华联投资	指	深圳市华联发展投资有限公司
华联杭州湾创业	指	浙江华联杭州湾创业有限公司
深圳华联置业	指	深圳市华联置业集团有限公司
景恒泰公司	指	深圳市景恒泰房地产开发有限公司
华联东方	指	深圳市华联东方房地产开发有限公司
深圳华业	指	深圳华业纺织染有限公司
深圳中联	指	深圳中联丝绸有限公司
深圳华联物业	指	深圳市华联物业集团有限公司
东莞惠隆	指	东莞惠隆塑料有限公司
杭州华联置业	指	杭州华联置业有限公司
华联千岛湖	指	杭州华联千岛湖创业有限公司
上海申冠置业	指	上海申冠置业发展有限公司
上海申冠物业	指	上海申冠物业管理有限公司
中保清源汇海产业基金	指	深圳前海中保清源汇海私募股权基金合伙企业(有限合伙)
中保产业基金公司	指	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司
大华事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	深圳证券监督管理局
深交所	指	深圳证券交易所
巨潮网	指	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	华联控股	股票代码	000036
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	华联控股股份有限公司		
公司的中文简称	华联控股		
公司的外文名称（如有）	China Union Holdings Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UDC		
公司的法定代表人	龚泽民		
注册地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
注册地址的邮政编码	518031		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	http://www.udcgroup.com		
电子信箱	hlkg000036@udcgroup.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孔庆富	赖泽娜
联系地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室
电话	(0755) 83667306 83668236	(0755) 83667306 83668236
传真	(0755) 83667583	(0755) 83667583
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	laizn@udcgroup.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	http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》、巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192471500W
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998 年，公司作为沪深五家“资产重组和增发新股”试点上市公司之一，实施了重大资产重组和增发 8,000 万股新股，主营业务由原来的单一化纤业变更为

	纺织服装业。 2005 年，公司逐步退出传统纺织服装行业，主营业务转向石化新材料 (PTA)。2009 年至今公司主营业务由石化新材料变更为房地产开发和物业经营与服务管理。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司控股股东为华联集团。华联集团层面的股权发生了变动，截至 2021 年 12 月，恒裕资本及其关联方合计持有华联集团 70.23% 股权，成为华联集团的实际控制人。因此，本公司从无实际控制人变为有实际控制人，实际控制人为恒裕资本、龚泽民。

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	北京市海淀区西四环中路 16 号院 11 层
签字会计师姓名	梁梁、杨拓成

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）	565,203,430.15	2,343,946,610.94	-75.89%	1,881,927,155.59
归属于上市公司股东的净利润（元）	81,627,722.81	435,747,116.30	-81.27%	406,315,301.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	61,188,796.24	398,420,158.78	-84.64%	379,704,300.39
经营活动产生的现金流量净额（元）	-938,119,312.33	2,255,056,118.38	-141.60%	-114,616,281.25
基本每股收益（元/股）	0.06	0.29	-79.31%	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.29	-79.31%	0.27
加权平均净资产收益率	1.53%	8.47%	减少 6.94 个百分点	8.18%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	8,398,113,069.37	9,235,911,908.91	-9.07%	9,586,088,918.06
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,336,409,296.51	5,305,231,709.57	0.59%	4,970,392,106.97

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

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	169,313,505.63	126,823,516.42	118,730,510.15	150,335,897.95
归属于上市公司股东的净利润	29,710,062.69	-2,741,098.68	23,453,425.06	31,205,333.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,973,931.62	-12,443,689.91	17,690,237.57	30,968,316.96
经营活动产生的现金流量净额	-324,202,909.61	-686,218,067.33	64,631,773.68	7,669,890.93

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）	1,691,658.02	4,762,902.24	3,173,716.96	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-4,585,580.72			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		1,320,754.72		

委托他人投资或管理资产的损益	35,507,029.38	50,097,962.54	37,097,825.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-711,808.62	2,059,104.54	1,414,111.00	
减：所得税影响额	7,975,324.52	14,560,181.01	10,421,413.41	
少数股东权益影响额（税后）	3,487,046.97	6,353,585.51	4,653,238.81	
合计	20,438,926.57	37,326,957.52	26,611,001.37	--

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》中房地产业的披露要求

根据国家统计局统计，2023 年全国商品房销售金额 11.7 万亿元，同比下降 6.5%；销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%；全国房地产开发投资 11.1 万亿元，同比下降 9.6%；全国房屋新开工面积 9.5 亿平方米，同比下降 20.4%。全年房地产主要经济指标出现了连续三年下滑，下跌幅度则有所收窄。

从行业政策调控及运行情况来看，政策重点关注住房需求和行业风险问题，围绕保交楼、保民生、保主体及稳经济而持续施行，系列金融政策、财政政策和行政政策的支持、托底，房地产行业系统性风险得到控制。2023 年 7 月，中央政治局定调“我国房地产供求关系发生重大变化，适时进行调整优化”，随后各种利好松绑政策频出，如认房不认贷、降首付、降贷款利率、降准降息以及放松限购等方面出台系列积极措施，以刺激刚性需求和促进改善型需求。10 月，中央金融工作会议强调，要落实“三个不低于”等金融纾困政策，一视同仁满足不同所有制房企的合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，加快“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。全年在利好政策合力作用下，在维护市场稳定和防范市场风险等方面取得一定成效。但由于基层落实不到位，开发商实际获得资金支持有限，房企所承受的资金压力未得到根本性缓解，行业延续弱势格局。

从市场销售情况来看，全年房地产呈现“前高中低后稳”特征。2023 年一季度市场成交放量，数据较好；二季度预期背离，市场受挫；三季度中央定调“供求关系”，大力度利好政策频出，市场回暖；四季度利好政策加码，其中以一线城市政策放松为主要特征，市场预期向稳。从需求端来看，市场成交结构变化为改善性需求好于刚性需求，二手房成交好于现房，现房销售好于期房。政策松绑利好政策的溢出效应下，跌势趋稳，降幅收窄；由于经济预期走弱及房价下跌，导致消费者信心不足，市场观望气氛浓厚，房地产行业复苏基础有待夯实。

从行业及房企发展情况来看，一是房地产发展长周期结束，目前正处于行业调整或深度调整发展阶段。房企投资意愿低，新房开工率大幅下降，土地供应减少。二是房地产市场销售持续萎缩，行业竞争从增量转向存量，房企之间竞争愈演愈烈，营业规模、盈利能力下降，普遍存在较大去化压力、回款难度大、现金流紧张等问题。三是房企经营策略为现金为王，聚焦于优化资产负债表，转向于保稳定促转型求发展的有质量发展模式；中小房企发展面临求生存的安全保障及求转型的可持续发展诉求。另外，近年来，受到实体经济下滑、互联网移动办公、线上电商等因素影响，商业性用房和产业办公用房供过于求，去化周期拉长，价格也出现了大幅调整，需求疲软。

2024 年政府工作报告中指出：适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障房建设供给和建设，完善商品房相关基础制度，满足居民刚性需求和多样化改善性住房需求。2024 年 3 月，国常会表明：房地产产业链长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局，将进一步优化房地产政策，系统谋划相关支持政策，激发潜在需求，促进平稳发展。未来的房地产将致力于推动“三大工程”建设，加快完善“市场商品房+政策保障房”的住房供应体系，构建发展新模式。2024 年，预期调控政策继续放松或全面宽松，供需两端将有更多、力度更大的房地产结构优化措施及刺激政策出台，“因城施策”“一城一策”更加灵活、宽松。房地产为 10 万亿大赛道，仍是我国经济发展支柱产业之一，预期房地产市场在中国式现代化进程、三稳要求及全面宽松预期等积极因素推动下，一线房价将逐步在底部区域得到有效支撑，有望逐步企稳回暖，房地产市场将维持安全、稳定运行。

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》中房地产业的披露要求

（一）公司主营业务、利润及其构成情况

公司主营业务为房地产开发和物业经营与服务管理业务。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州等城市，物业经营与服务管理业务主要集中在深圳、杭州、上海等区域。从事房地产开发的主体主要包括：公司本部、深圳华联置业公司、杭州华联置业公司、上海申冠置业公司等四家。从事物业经营与服务管理业务的实体为华联物业集团，负责统筹、运营和管理本公司和华联集团的物业资产租赁及住宅地产项目、商业地产项目提供物业服务等。

（二）公司房地产开发业务、项目储备及物业经营与服务管理等情况如下：

1. 公司房地产开发项目情况

公司目前在售、在建项目主要包括深圳“华联城市全景”、深圳“华联城市商务中心”、杭州“钱塘公馆”、杭州“全景天地”，筹建项目包括深圳“御品峦山”“华联南山 A 区”等项目。

2. 公司自持房产情况

公司自持房产主要分布在深圳、上海、杭州等地，房产面积合计 20.4530 万平方米(含合并范围内的控股子公司)，与住宅、写字楼等配套收费车位 3,515 个。

本报告期，公司主营业务和利润构成与上年同期相比没有变化。

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)
御品峦山	深圳市宝安区西乡街道	居住用地，公共管理与服务设施用地	21,923.70	79,615	竞拍取得景恒泰公司 100%股权	70%	10,214.59	83,500

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)
华联南山 A 区城市更新项目	拆除重建用地面积 7.77 万平方米	报审中	
御品峦山	2.19	79615	
总计	9.96		

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)
深圳	华联城市全景	深圳	住宅	100%	2014 年 8 月 1 日	竣工	100%	37466.16	197024		197024	290,000	290,387
深圳	华联城市商务中心	深圳	产业研发用房及宿	68.7%	2017 年 2 月 24 日	竣工	100%	34289.17	210400		210400	350,000	357,282

			舍										
杭州	钱塘公馆	杭州	公寓	74%	2011年2月1日	竣工	100%	11549	40421.5	40421.5	91,740	84,168	
杭州	全景天地1号楼、2号楼	杭州	酒店及公寓	74%	2011年11月1日	竣工	100%	24009	54580.5	54580.5	99,601	90,991	

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)
深圳	华联城市全景	深圳	住宅	100%	197024	196674.53	187978.5	0	0	187978.5	0	0
深圳	华联城市商务中心	深圳	产业研发用房及宿舍	68.7%	220729.51	197539.93	101320.47	510.94	2,864	101320.47	1984.43	9,545
杭州	钱塘公馆	杭州	公寓	74%	40421.5	39835.35	30014.91	0	0	29359.55	0	0

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
华联城市全景商铺	深圳市	商业	100%	8272	6,272	75.82%
深圳市福田区八卦岭工业区	深圳市	厂房	100%	3606	3606	100%
深圳市福田区上步工业区	深圳市	厂房、单身宿舍	68.7%	9186	9186	100%
深圳市福田区八卦岭工业区	深圳市	厂房、单身宿舍	68.7%	16279	16279	100%
深圳市南山区华联花园	深圳市	公寓、住宅、商业	68.7%	2294	2294	100%
深圳市南山区城市山林	深圳市	商业、住宅	68.7%	16170	15689	97.02%
深圳市罗湖区笋岗干货仓 801 栋北座 102、2 层、5 层	深圳市	仓储	68.7%	2474	2474	100%
广州市越秀区珠江大厦	广州市	办公	68.7%	2352	2078	88.32%
华联城市商务中心商铺	深圳市	商业	68.7%	9912	5149	51.94%
华联城市商务中心新型产业用房 T1 栋和 T3 栋	深圳市	办公	68.7%	81642	1199	1.47%
华联城市商务中心	深圳市	宿舍	68.7%	4665	0	0.00%

配套宿舍						
华联发展大厦	上海市	办公	51.52%	11912	9246	82.36%
华联创意广场	上海市	商务园区	51.52%	10565	9450	96.66%
南山区南油工业区108栋二层	深圳市	厂房	100%	2535	2535	100%
东莞惠隆厂区	东莞市	厂房	100%	9000	9000	100%
UDC 时代大厦	杭州市	写字楼	74%	43330	34011	78.49%

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
银行贷款	631,100,000	4.95%				631,100,000
合计	631,100,000					631,100,000

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节“十一、公司未来发展的展望”

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司为商品房承购人提供担保情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
华联城市全景购房人	*	6,464	*	预期不会给公司造成不利影响
华联城市商务中心购房人	**	13,385	**	预期不会给公司造成不利影响
合计		19,849		

*该款项系为华联城市全景购房人向银行提供抵押贷款担保，截至 2023 年 12 月 31 日止，尚未结清的担保金额 6,464.00 万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

**该款项系为华联城市商务中心购房人向银行提供抵押贷款担保，截至 2023 年 12 月 31 日止，尚未结清的担保金额 13,385.00 万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

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

1.近年来，公司专注于城市更新项目开发，从更新项目计划立项申报、专项规划报批、筹划建设等形成了一套成熟的运营模式，有利于后续推进华联南山 A 区等城市更新项目的开发与运营。

公司坚持差异化发展模式，专注于打造高品质、标杆性建筑的品牌理念，以过硬质量打造精品工程。如“钱塘公馆”项目荣获“中国十大超级豪宅”殊荣；“华联城市全景”“华联城市商务中心”项目均获得“国家优质工程奖”殊荣。

2.公司目前存量土地资源获取时间较早，城市更新项目用地又为公司存续的工业土地或低成本获取，与其他房地产开发项目相比在土地成本控制、单个项目毛利率、净利率等方面具有一定比较优势。此外，公司地产业务主要集中在一线及二线城市，具有较强的抗风险能力。

3.公司来自于物业经营与服务管理等经营性收入较为稳定，物业经营与服务管理业务已成为公司可持续发展的稳定基石，同时更好地服务于公司地产主业的战略发展。

4.公司资产质量优良，财务稳健，自有现金流大于负债，有利于推动公司向新发展方向转型。

四、主营业务分析

1、概述

2023 年，是公司以进促稳，团队迭代的一年。

2023 年，地缘政经局势错综复杂，发展与安全问题突出，世界经济增长继续放缓，步入高通胀、低增长、多风险的结构调整期。国内经济顶住外部压力扰动，克服内部困难，保持在合理区间运行态势。房地产行业供求关系已发生重大变化，市场的持续低迷，面临巨大困难与挑战。在严峻复杂的国际国内经济形势、房企持续出现“暴雷”、陷入流动性危机等行业大背景下，以及公司发生重大人事变动、管理团队迭代的情况下，公司坚持不盲目扩张，不急功近利，以明显低于同行的资产负债率，较好地维护资产安全和保持稳健财务结构，为推动企业稳定经营及转型发展奠定了坚实基础，实现了各项工作的有序推进。截至 2023 年 12 月底，公司总资产 83.98 亿元、净资产 53.36 亿元；实现营业收入 5.65 亿元、归属于上市公司股东净利润 0.82 亿元，同比分别下降 75.89%、81.27%。营收及净利润下降的原因：主要是房地产行业已进入调整或深度调整发展阶段，市场预期转弱，观望情绪浓厚，需求萎缩，公司销售的产业研发办公产品去化目标未达预期。

现将公司 2023 年业务回顾、管理层讨论与分析和 2024 年经营计划及重点工作报告如下：

一、2023 年业务回顾

(一) 房地产业务

1. 深圳方面

深圳地产项目包括：“华联城市商务中心”“华联城市全景”和“华联南山 A 区”等三个城市更新单元项目。

“华联城市商务中心”项目：该项目为“工改工”方向的城市更新项目，计容积率建筑面积 21.04 万平方米，分南区工程(T2、T4)、北区工程(T1、T3、T5)进行联动开发，其中，T1、T2 和 T3 为产业研发用房(写字楼产品)、T4 和 T5 为配套宿舍(公寓产品)，目前已竣工。公司持续践行华联地产品牌，专注于打造高品质、标杆性建筑的品牌理念，以过硬质量打造精品工程，以工匠精神铸就良好口碑，使“华联城市商务中心”成为继“华联城市全景”之后公司第二个获“国家优质工程奖”殊荣的项目，同时还获得了美国绿色建筑委员会(USGBC)LEED-CS 金级认证、广东省建筑业绿色施工示范工程、深圳市优质工程金牛奖、中国年度影响力城市综合体等近 30 项殊荣。

销售方面：推进该项目销售依然是本年度的重点工作之一。在房地产市场整体表现疲弱的环境下，持续强化项目的高端全能型商务形象，以“产城超体、低密生态总部”为项目整体产品定位，全产品线分阶段重点对外输出。T1 栋保持整栋推售，T3 栋以高区整段销售、中区整层起售对外输出、T4 栋尾盘顺势促销。

截至 12 月底，该项目年度新增销售收入 0.286 亿元，其中 T3 栋新增销售收入 0.116 亿元，T4 栋新增销售收入 0.17 亿元，没有实现年度销售目标。项目整体累计销售收入 53.28 亿元，T2 栋、T5 栋已售罄，T3 栋累计销售 9 层，面积约 1.30 万平方米，占可售面积的 36%；T1 栋拟整栋推售，暂未实现销售，剩余可售单位 28 层，可售面积约 5.9 万平

方米。该项目写字楼产品累计销售面积 41%、公寓产品累计销售面积超 91%。对比深圳同期开发销售的“工改工”项目，该项目去化率及成交单价均名列前茅。

“华联城市全景”项目：该项目为“工改住”方向城市更新项目，所创造的经济效益为公司近年持续实施的现金分红方案及推出的回购股份方案做出了重要贡献。报告期内，主要在进行清盘收尾工作。目前仅剩 1 套顶层复式单位待售，建筑面积 424 平方米。该项目建筑面积 8,272 平方米的商铺全部用于自持、出租。

“华联南山 A 区”项目：该项目为公司在深圳的第三个城市更新项目。报告期内，公司成立专门的工作协调小组，积极推进该城市更新项目的前期筹划等工作。

相对于一般房地产项目开发而言，城市更新项目具有审批及开发周期长、投资金额大、面临政策及市场环境变化等诸多不确定风险，同时受制于产品属性、市场前景、利益分配、贷审政策及产业政策等因素影响，面临开发建设、销售与回款难度加大等问题。为提高存量工业土地资源利用价值，规避开发风险，该项目更新计划方向由原来“工改工”调整为“工改保”。“更新计划方向”调整方面：2023 年 6 月，该项目被深圳市南山区城市更新和土地整备局列入《2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》，7 月完成计划方向调整备案，取得更新计划调整批复。“专项规划审批”方面：工作小组正在努力推进开展相关工作，鉴于深圳市城市更新政策调整及变化，导致专项规划方案进行重新调整，相关工作进展缓慢。公司需要积极研究政策，并努力与政府沟通，进一步优化专项规划申报方案，以争取项目效益最大化。

2. 杭州方面

“钱塘公馆”项目：该项目为高端豪宅，分别荣获“首届浙江十大地标豪宅”“最佳城市豪宅”和“中国十大超级豪宅”等殊荣。

报告期内，“钱塘公馆”项目没有销售记录。由于该项目剩余房源不多，已进入销售尾期。报告期内主要就顶跃产品进行营销推介及保持市场热度，以锁定意向客户。同时重点做好顶跃产品的精装工程。2023 年 7 月，该项目 1 幢顶跃 C 户型 20 层顶跃东西边两套装修通过竣工验收；2 幢 2 层软装配合施工完成；3 幢天际会所完成相关施工优化及软装配套施工。

“时代大厦”项目：该项目为甲级写字楼，位于杭州钱江新城最核心的 CBD 商务区内，地理位置优越，周边地铁和隧道又相继开通，交通十分便利。“时代大厦”是杭州目前档次最高、品质最好、入驻优质企业最多、租金最高的办公楼宇之一。

报告期内，“时代大厦”全年实现租金收入 6,851 万元。该项目采取中高区整层出租、低区少量分租的经营策略，但在国内经济发展面临需求收缩、预期转弱等多重压力下，杭州写字楼最近几年出现了出租单价和出租率双双下降的情况，面对严峻经营形势，公司积极主动采用多渠道方式进行招租，与全球知名五大行、高纬环球等大型中介以及本土地产中介保持良好的合作关系，与政府招商部门及其下属的楼宇协会建立了紧密合作关系，与区域招商中心、物业服务中心等建立了合作渠道。公司通过克服各种困难，积极主动通过多渠道进行招租，稳定老客户、拓展新客户，努力提高出租率。同时，为提高客户满意度，深入了解入驻企业需求，定期回访入驻企业，定期与物业公司召开沟通会，积极为入驻企业解决实际问题，进一步提升物业服务水平。该项目报告期年末出租率为 78%，租金收缴率达 98%。

“全景天地”项目：该项目为杭州钱江新城核心 CBD 商务区内的超五星级酒店和酒店式公寓。

2023 年，杭州钱江新城“万豪酒店”全年实现营业收入 1.57 亿元，客房入住率 84.6%，业绩创自开业七年以来新高，不仅取得了较好经济效益，而且圆满完成了杭州第 19 届亚运会的接待任务。

报告期内，“万豪酒店”被第 19 届亚洲运动会组委评选为“亚奥理事会大家庭饭店”官方 A 类接待酒店。2023 年 3 月，公司成立亚运会专项工作小组，开始筹备亚运会接待、服务与保障的各项工作，对硬件和软件进行了多次提升改造，对外做好亚运氛围营造以及杭州特色文化展示工作，对内做好消防演练、员工服务技能提升等接待准备。经过 6 个多月紧锣密鼓筹备，“万豪酒店”于 9 月正式开启接待工作，无论是前台接待、餐饮服务，还是后台保障，各部门通力合作，

有序运转，接待工作开展顺利，亚组委亚奥理事会大家庭总部饭店运营团队指挥长一行莅临视察，对“万豪酒店”软硬件设施、服务质量与酒店环境等给予了高度评价。10月，亚运会在杭州圆满结束，酒店也圆满完成亚运会接待任务。

此外，全景天地 2 号楼土地产权分割事宜，与政府进行了多次沟通与协调，已取得实质性进展，相关工作正在推进中。

（二）物业经营与服务管理业务

公司目前物业经营与服务管理业务分布在深沪杭等区域，物业经营与服务管理业务已发展成为保障企业稳定经营的基础性业务，来自于物业租金、酒店和物业服务等经营性收入是确保公司保持平稳发展的稳固基础。

物业经营方面：通过激发经营活力，积极开展租赁招商工作，确保经营稳定和收入稳定。公司通过机构优化、人员调整，加强了招商团队力量，加大招商力度，积极推进物业租赁经营工作，较好的完成了各项年度任务指标。

服务管理业务：一是**优化管控体系，科学精细运营**。公司持续着眼于服务力的底层能力建设，提升物业服务水平。在各部门的共同努力下，公司年度第三方客户满意度测评获得了客户的肯定，2023 年公司客户满意率为 95.58%，较 2022 年提升 0.38%；满意度为 89.83，较 2022 年提升 1.14，均处于行业优秀水平。二是**厚植民生底色，筑牢服务根基**。物业企业的服务力、创新力决定了企业在市场中的竞争力。公司坚守品质初心，始终秉持“以人为本”，紧密围绕业主需求，不断完善服务体系，创新智慧服务改革。各项目园区目前配备了 AED 急救设备，并定期组织开展急救演习和急救技能普及活动，实现社区黄金 4 分钟急救响应。此外，公司还举办了近百场社区文化活动，为近万名业主提供邻里交流的平台，营造了邻里友爱、温暖舒心的生活环境。三是**聚焦多元服务，充实品牌力量**。高质量发展更需要市场的验证。公司努力提升品牌经营质效，整合行业内外资源，线上线下联动，不断提升公司品牌形象。2023 年，物业集团分别荣获“深圳市物业管理行业协会优秀通讯员称号”“2023 中国物业服务企业综合实力 500 强”等殊荣。

2023 年，深沪杭三地物业租金及服务管理(含酒店)等经营性收入 4.59 亿元，同比增长 17.63%，经营性收入的稳定增长，为保障企业的稳定经营做出重要贡献。

（三）公司治理方面

1. 安全规范促发展，持续强化企业内控管理工作

一是法务、审计、财务等部门继续发挥企业内部监督防火墙作用，有效维护企业合规经营及合法权益；二是强化行政、人力资源和信息安全管理，优化、完善内部管理流程，提高工作成效。三是牢固安全生产底线，扎实构建安全堡垒。公司坚持安全发展理念，定期召开安全生产会议，落实安全责任，筑牢安全生产底线，全年无重大安全责任事故。

2. 重大人事变动，管理团队迭代

公司从原来的国有控股、无实际控制人变更为有实际控制人，目前实际控制人为恒裕资本、龚泽民，公司属性为民营企业。由于公司属性的变化，与原有管理体制、管理理念上存在差异。报告期内，公司董事长、董事、总经理及监事会主席等核心岗位均发生了变化，同时组建了新的经营班子，并着手进行组织架构调整和改革迭代。对上市公司的组织架构按照业务条线进行了划分，管理体制调整为“大部制+职能”建制，实行集约化管理运行机制，明确分工，落实责任，进一步提高管理绩效。

3. 持续践行社会责任，积极回馈股东与社会

（1）重视现金分红，维护投资者合法权益

公司积极响应监管部门倡导，2016-2022 年连续七年实施了持续、稳定的股利分配政策。其中，2016-2022 年实现归属于上市公司股东的净利润合计为 58.72 亿元，累计派发现金股利 26.84 亿元，平均分红比率 45.71%，平均分红率、股息率水平位居同行业及市场前列。此外，公司自 1994 年上市至 2022 年期间，累计派发现金股利共计 27.46 亿元；通过首发、两次定向增发及股权激励等方式累计融资 10.86 亿元，总派发现金股利金额是总融资金额的 2.5 倍。

公司董事会拟定 2023 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。2021 年至 2023 年，公司累计现金分红 4.93 亿元，占公司最近三年归属于上市公司股东的净利润的 53.34%。近年来的现金分红方案符合相关法律法规及公司章程要求，同时考虑了中小投资者诉求，维护了中小投资者的合法权益。

(2) 现金分红政策的制定及执行情况说明

现金分红政策方面：根据《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红(2023 修订)》《公司章程》等规定，公司对具体分红标准和比例、决策程序和机制方面进行了清晰明确；对未进行现金分红原因需做充分说明，并披露增强投资者回报水平所采取的相关举措；对现金分红政策进行调整或变更的条件及程序进行规范和说明。公司将制定《未来三年（2024-2026 年）股东分红回报规划》，该规划拟提请董事会和股东大会审议。

(3) 兼顾社会责任，连续多年热心慈善公益

公益慈善是现代企业应承担的社会责任。2023 年，公司紧跟国家乡村振兴战略的步伐，以深圳市华联慈善基金会为平台，“华联晨露行动”迭代升级，“乡村振兴音乐教室援建公益计划”分别在安徽石台、广西龙胜两地温暖揭牌。此外，公司还参与了深圳读书月重点主题活动，将企业发展融入城市文化建设中。持续的公益善举得到社会各界的好评，华联慈善基金会收获了 4A 评估等级认定并取得授牌。

(四) 对外投资业务开展情况

1. 开展证券投资业务，提高闲置现金收益

为了提高闲置现金的使用效率及规范证券投资行为，公司第十一届董事会第八次会议审议通过了《关于使用自有资金进行证券投资的议案》《证券投资管理制度》，对证券投资决策权限及流程、管理职责、风险管理和信息披露等进行规范与应对。同时设立了投资证券决策委员会，负责具体事务开展。本次证券投资坚持价值投资理念，本着谨慎、稳健原则，主要关注或投资于高股息率股票。

2. 规避同业竞争，竞拍取得城市更新项目

为逐步推进解决同业竞争问题，及增加上市公司城市更新方面的项目资源和维护房地产主业的稳定运行，经公司第十一届董事会第十一次(临时)会议审议通过并授权，同意公司使用自有资金 8.35 亿元通过深圳市产权交易所以竞拍方式摘得景恒泰公司 100%股权。景恒泰公司 100%股权在 2023 年 12 月挂牌转让之前，深物业集团已对景恒泰公司资产进行了整合、剥离，其主要资产为货币资金和“御品峦山”项目。其中，“御品峦山”项目占地 2.19 万 m²，计容建筑面积为 7.96 万 m²，土地用途为居住用地、公共管理与服务设施用地。“御品峦山”项目本质为城市更新地铁上盖项目。该项目历时 18 年，历史背景复杂，项目用地权属经历了多次上级主管单位调整；又因在合作开发过程中，合作方之间存在合同纠纷矛盾等复杂原因导致未能顺利开发。该项目虽已启动基坑工程建设，但目前处于停工状态。

由于公司关联方恒裕集团作为担保方，参与了“御品峦山”项目的合作开发业务，取得了该项目后续开发的控制权。恒裕集团履行其规避同业竞争承诺，同意将该项目开发控制权转让给上市公司，若该投资项目出现投资亏损的情形，恒裕集团将进行现金补差。

本次交易符合公司“地产保稳定，转型促发展”经营战略。“御品峦山”项目开发并实现销售后，将增加公司营业收入和利润来源，对公司未来财务状况产生积极影响。地产业务所形成的资本积累，助力产业转型。

3. 投资设立产业基金，继续推进产业转型

2023 年，公司对新疆某大型投资项目进行了尽职调查、论证分析及预沟通等工作。该项目投资规模大，工作量大，耗费时间长，最终因目前该项目所处行业投资过热，资本市场低迷和再融资受限等原因，各方未能就合作事宜达成一致意见而搁浅。

公司新管理团队为加快推进产业转型步伐，于 2023 年 12 月以自有资金 4.8 亿元参与设立了中保清源汇海产业基金，

并持有该合伙企业 99.585%的出资份额。该基金投资关注方向为：新能源技术、碳中和技术和数字科技技术，这三个领域存在较强的产业链关联关系，具备联动发展的内在驱动产业逻辑，同时符合国家行业政策鼓励方向，应具备较好的市场前景和较大产业空间。

本基金是公司为了推动产业转型而设立，拟将其打造成为产业转型的专项基金，也是公司成为其单一大股东的的原因之一。产业转型之路，属于跨行业投资布局，难度大、风险大，需要经历一定周期。公司 2003 年在转型投资石化新材料 (PTA) 就出现过投资失败的经验教训。在综合近几年产业转型探索经验及前车之鉴的基础上，为了控制产业转型风险，公司采取了稳中求进的转型策略。公司借助中保产业基金公司平台、资源及其运作和管控能力，重点关注绿电绿能大赛道中新科技、新技术、新材料等具有领先优势或定价权的细分行业，采取“先进行跨行业布局后进行产业聚焦”，逐步推进产业转型战略的投资战术，即先确定投资方向、投资领域，选择具有良好发展前景且属于国家鼓励发展的战略新兴产业导向的投资项目进行投资、布局，先进行小金额投入，在相关项目培育成长、时机成熟后，再进行产业聚焦、扩大投入，立足于地产，循序渐进推进产业转型。

二、管理层讨论与分析

(一) 公司经营发展方面

自转型房地产以来，房地产主业推动公司发展迈上了新台阶，构建了更加健康、良好的财务结构，为股东创造了较好的现金分红回报。最近几年，公司没有盲目扩张，有效规避了房地产行业连续三年下滑的冲击和影响。公司目前资产质量优良、财务稳健，自有现金大于负债，为公司后续转型发展奠定了坚实基础。然而，公司作为一个中小房企，在应对房地产市场发展进入调整或深度调整阶段的同时，正面临着产品去化难、城市更新项目审批、开发周期长以及更新政策变化等问题和困难。另外，公司土地储备或开发项目不足，企业发展进入瓶颈期，面临主业调整及产业转型的迫切诉求，未来涉足新产业、新业务的投资与培育需要一定周期，解决当下的发展难题及应对上述问题和困难，在向新业务过渡发展期间给企业带来一些阵痛在所难免。与此同时，与关联方恒裕集团之间存在的同业竞争问题，也可能将影响公司未来主业定位及发展战略调整。

(二) 风险因素分析

1. 政策调控与行业风险。房地产已进入调整或深度调整发展阶段，若没有足够的现金流或信贷资金支持，公司拟建项目存在延期开发、延期竣工的风险。

2. 经营风险。与住宅产品相比，公司目前在售主要为研发办公产品，受区域同类产品供过于求影响，存在去化压力大，产品销售不达预期目标风险。

3. 产业转型风险。未来涉足新产业、新业务的投资与培育需要一定周期，且存在不确定性，存在公司产业转型进度、投资效果不达预期的风险。

4. 其他风险。城市更新政策变化及不可控性会直接影响公司城市更新项目的开发定位、产品属性和产品结构、申报进度及开发周期，正在申报的城市更新项目存在延期开发、申报结果存在不确定性等风险。

(三) 公司策略与应对

2024年，国外政经形势依然严峻复杂，国内经济形势复杂多变，房地产市场发展进入下行周期。目前，国内经济发展已恢复至合理增长区间。公司目前管理团队和组织架构也已进行了迭代、调整，新变化新格局新发展，公司将继续坚持高质量发展的差异化路线，注重产品品质和可持续发展，脚踏实地，稳中取进，高度关注、深入研究政策与市场，认清形势，审时度势，力争在房地产主业和转型发展取得双突破。危中有机，要准确把握房地产构建新发展模式市场规律和发展机会，充分发挥自身的资金优势和在城市更新中比较优势，加快城市更新项目建设进度，增加资本积累，继续推进产业转型，实现可持续发展。

1. 迎难而上，重点做好在售项目销售和物业经营板块运营，确保收入来源

“华联城市商务中心”项目销售方面，强化项目高端商务形象、产业总体超体定位；围绕销售目标，利用“精准渠道+中介”，做细、做实、深耕“走出去引进来”策略，制定全民营销奖励方案，通过多渠道多层次积极的开拓客户资源；完善现场展示区、形象展示区，增强产业氛围展示和体验。“钱塘公馆”项目尾盘销售方面，要加大定向圈层营销力度，把先前大平层产品与顶跃产品的意向客户转化为销售签约客户。全力完成该两项目的年度销售目标，确保收入来源，同时加快资金回笼。

物业经营与服务板块为维护公司稳定经营的支撑性业务，为公司长治久安打下了坚实基础。在应对房地产行业持续下滑的背景下，其稳定的现金流，极大地保障了企业的正常运营。公司将成立商业运营公司，按业务条线划分要求，对经营性物业进行统筹规划、运营，同时采取行之有效措施确保经营性物业收入保持稳中有升的良好局面。

2. 维护主业稳定，积极做好“御品峦山”项目筹划及工程建设工作

要加快“御品峦山”规划设计调整工作，争取早日动工建设。该项目为城市更新地铁上盖纯住宅项目，且四证齐全，属于短平快项目。该项目为公司未来新的利润增长点，公司将组织精干力量，保质保量积极做好该工程项目建设，确保2025年实现销售。

3. 稳中取进，积极研究主业定位和加快产业转型项目的投资落地

公司与关联方恒裕集团之间存在同业竞争问题，双方需要研究拟定解决方案。由于房地产正处于市场调整或深度调整低迷期，且恒裕集团主要从事城市更新、旧改或城中村改造项目，这些项目普遍存在项目所有权与开发权分离，涉及利益主体多、历史沿革复杂等特殊情况，这些前置性问题将会大大增加推进解决同业竞争的难度。结合公司实际情况及实力，公司将继续坚持“地产保稳定，转型促发展”的发展定位。一是坚持房地产主业“开发+运营”的双轮驱动发展定位，从城市更新项目中谋求更大收益，同时积极推动产业转型工作。二是围绕新能源、新材料和新技术等战略新兴产业进行投资布局，加快中保清源汇海产业基金投资项目落地，增加新业务比重，构建更加合理的产业结构，培育新的利润增长点。三是拟利用上市公司平台，通过实行产业经营与资本运营相结合方式，探求未来战略发展方向及向新发展方向转型的新业务模式。

4. 治理需规范，规范促发展；防范经营风险，提高管理绩效

公司坚持“治理需规范，规范促发展”治理原则，按照业务条线划分，重新对组织架构进行调整，以顺应管理模式、管理理念及管理团队迭代的新变化新要求。一是公司审计、法务、财务等部门持续发挥企业内部监督防火墙的作用，严格内控管理，维护企业合法权益；进一步加强行政、人力资源和信息安全管理，优化内部管理流程，提高工作成效。二是财务部门要做好资金筹措和统筹资金使用，为在建、拟建地产项目提供资金保障和支持；人事部门根据企业发展规划做好人员调整规划，适时招聘、补充具有产业研究、投资并购、资本运作等背景方面人才。三是高度重视安全生产工作，确保全年无重大安全责任事故。在确保企业内部各项管理工作稳定有序开展基础上，公司将通过强化企业内控建设和内部管理，进一步提升企业管理的软实力，提高企业的管理效能。

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	565,203,430.15	100%	2,343,946,610.94	100%	-75.89%
分行业					
房产销售	106,301,589.52	18.81%	1,953,810,574.39	83.36%	-94.56%

房地产出租	274,739,346.39	48.61%	252,614,147.56	10.78%	8.76%
酒店业务	160,144,909.53	28.33%	116,461,548.38	4.97%	37.51%
其他业务	24,017,584.71	4.25%	21,060,340.61	0.90%	14.04%
分产品					
房产销售	106,301,589.52	18.81%	1,953,810,574.39	83.36%	-94.56%
房地产出租	274,739,346.39	48.61%	252,614,147.56	10.78%	8.76%
酒店业务	160,144,909.53	28.33%	116,461,548.38	4.97%	37.51%
其他业务	24,017,584.71	4.25%	21,060,340.61	0.90%	14.04%
分地区					
华东地区	303,737,467.66	53.74%	318,227,859.68	13.58%	-4.55%
华南地区	261,465,962.49	46.26%	2,025,718,751.26	86.42%	-87.09%
分销售模式					

(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						
房产销售	106,301,589.52	29,137,686.20	72.59%	-94.56%	-96.74%	18.29%
房地产出租	274,739,346.39	148,480,812.44	45.96%	8.76%	8.40%	0.18%
酒店业务	160,144,909.53	80,916,542.11	49.47%	37.51%	6.26%	14.86%
分产品						
分地区						
华南地区	261,465,962.49	135,355,162.80	51.29%	-4.55%	-8.23%	1.95%
华东地区	303,737,467.66	147,962,903.91	48.23%	-87.09%	-86.01%	-4.01%
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

单位：元

行业分类	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	
房产销售	29,137,686.20	10.28%	892,981,266.07	79.12%	-96.74%
房地产出租	148,480,812.44	52.41%	136,976,411.89	12.14%	8.40%
酒店业务	80,916,542.11	28.56%	76,151,627.06	6.75%	6.26%
其他业务	24,783,025.96	8.75%	22,460,254.93	1.99%	10.34%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

1) 景恒泰公司

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量
景恒泰公司	2023 年 12 月 22 日	835,604,245.28	100.00	深圳联合产权交易所竞拍取得	2023 年 12 月 22 日	已支付完所有购买股权款项及完成工商变更	---	(626,517.47)	(199,000,200.96)

其他说明:

2023 年 12 月 21 日, 本公司以自有资金 83,500.00 万元通过深圳联合产权交易所竞拍取得深物业所持有的景恒泰公司 100% 股权。根据《企业会计准则解释第 13 号》及相关准则判定, 本次股权竞拍不构成业务收购, 作为资产收购处理, 本期将该公司纳入合并财务报表合并范围。

①被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	景恒泰公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	200,421,114.66	200,421,114.66
存货	937,430,658.82	235,316,148.92
其他流动资产	140,922.12	140,922.12
减:		
应付账款	5,978,056.27	5,978,056.27
应交税费	6,366.75	6,366.75
其他应付款	296,404,027.30	296,404,027.30
净资产	835,604,245.28	133,489,735.38
减: 少数股东权益	---	---

项目	景恒泰公司	
	购买日至报告期末	
取得的净资产	835,604,245.28	133,489,735.38

②购买日至报告期末被购买方的收入、净利润及现金流量

项目	景恒泰公司	
	购买日至报告期末	
营业收入	---	
净利润	(626,517.47)	
经营活动现金净流量	(199,000,200.96)	
投资活动现金净流量	---	
筹资活动现金净流量	---	
现金及现金等价物净额	(199,000,200.96)	

2) 深圳市华联楼宇工程有限公司

本公司下属 2 级子公司深圳市华联楼宇工程有限公司已于本期清算注销。

(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）	98,078,071.63
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	17.35%
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	第一名	59,268,774.31	10.49%
2	第二名	13,992,730.37	2.47%
3	第三名	10,662,110.09	1.89%
4	第四名	7,346,911.14	1.30%
5	第五名	6,807,545.72	1.20%
合计	--	98,078,071.63	17.35%

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）	21,926,602.01
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	34.23%
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	第一名	6,049,316.04	9.44%
2	第二名	5,366,239.54	8.38%
3	第三名	4,898,796.41	7.65%
4	第四名	3,197,250.02	4.99%
5	第五名	2,415,000.00	3.77%
合计	--	21,926,602.01	34.23%

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	43,720,754.11	99,411,621.08	-56.02%	主要是本期售房佣金减少所致。
管理费用	78,696,247.24	75,556,885.84	4.15%	无重大变动。
财务费用	-15,894,958.28	29,293,800.71	-154.26%	主要是本期利息支出减少所致。

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	746,862,448.45	3,088,045,857.00	-75.81%
经营活动现金流出小计	1,684,981,760.78	832,989,738.62	102.28%
经营活动产生的现金流量净额	-938,119,312.33	2,255,056,118.38	-141.60%
投资活动现金流入小计	4,323,160,985.81	4,839,438,354.87	-10.67%
投资活动现金流出小计	5,147,529,666.10	4,135,648,941.65	24.47%
投资活动产生的现金流量净额	-824,368,680.29	703,789,413.22	-217.13%
筹资活动现金流出小计	173,572,464.32	1,173,067,174.44	-85.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-173,572,464.32	-1,173,067,174.44	85.20%
现金及现金等价物净增加额	-1,936,057,924.48	1,785,792,800.40	-208.41%

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

- (1) 经营活动现金流入小计比上年减少 75.81%，主要是本年收到的售房款相比上年同期减少所致；
- (2) 经营活动现金流出小计比上年增加 102.28%，主要是本年缴纳的税款相比上年同期增加所致；

(3) 经营活动产生的现金流量净额比上年减少 141.60%，主要是本年收到的售房款减少以及缴纳的税款相比上年同期增加所致；

(4) 投资活动产生的现金流量净额比上年减少 217.13%，主要是本年收回的投资额相比上年同期减少，同时本年收购景恒泰公司导致投资支出相比上年同期增加所致；

(5) 筹资活动现金流出小计比上年减少 85.20%，主要是本年分配的现金股利相比上年同期减少所致；

(6) 筹资活动产生的现金流量净额比上年增加 85.20%，主要是本年分配的现金股利相比上年同期减少所致；

(7) 现金及现金等价物净增加额比上年减少 208.41%，主要是本年经营活动、投资活动产生的现金流量净额较上年减少，筹资活动产生的现金流量净额较上年增加所致。

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

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	1,962,026,972.79	23.36%	3,903,924,971.25	42.27%	-18.91%	本期支付税费较多以及收购景恒泰公司所致。
应收账款	6,703,363.73	0.08%	43,725,670.17	0.47%	-0.39%	无重大变动
存货	2,986,519,900.31	35.56%	2,116,173,840.62	22.91%	12.65%	本期收购景恒泰公司所致。
投资性房地产	779,494,369.43	9.28%	775,245,529.92	8.39%	0.89%	无重大变动
长期股权投资	15,971,528.26	0.19%	17,446,832.26	0.19%	0.00%	无重大变动
固定资产	735,355,700.90	8.76%	754,988,322.38	8.17%	0.59%	无重大变动
使用权资产	671,656.71	0.01%	3,358,283.57	0.04%	-0.03%	无重大变动
合同负债	24,660,332.57	0.29%	36,151,743.01	0.39%	-0.10%	无重大变动
长期借款	537,000,000.00	6.39%	586,800,000.00	6.35%	0.04%	无重大变动
租赁负债			294,615.84			无重大变动

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

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	900,000,000	-4,585,580.72			4,160,983,023.72	3,715,000,000		1,341,397,443
4. 其他权益工具投资	6,200,000							6,200,000
金融资产小计	906,200,000	-4,585,580.72			4,160,983,023.72	3,715,000,000		1,347,597,443
上述合计	906,200,000	-4,585,580.72			4,160,983,023.72	3,715,000,000		1,347,597,443
金融负债	0.00							0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限情况
货币资金	200	200	港股通账户保证金 200 元
应收账款	1,699,888.54	1,682,889.65	用于长期借款抵押
投资性房地产	291,444,170.98	291,444,170.98	
固定资产	21,977,083.23	21,977,083.23	
合计	315,121,342.75	315,104,343.86	

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
835,000,000.00	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）
深圳市景恒泰房地产开发有限公司	房地产开发	收购	835,000,000	100%	自有资金	无	长期	股权	已完成	0.00	- 626,517.47	否	2023-12-26	公告编号：2023-068
合计	--	--	835,000,000	--	--	--	--	--	--	0.00	- 626,517.47	--	--	--

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

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	02016	浙商银行		公允价值计量	0	- 4,613,013.67	0	193,368,010.72	0	- 4,613,013.67	188,754,997.05	交易性金融资产	自有
境内外股票	000001	平安银行		公允价值计量	0	- 87,453.63		1,506,154.00	0	- 87,453.63	1,418,700.37	交易性金融资产	自有
境内外股票	601166	兴业银行		公允价值计量	0	114,886.58		1,108,859.00	0	114,886.58	1,223,745.58	交易性金融资产	自有

期末持有的其他证券投资	0	--	0			0.00				--	--
合计	0	--	0	4,585,580.72	0	195,983,023.72	0	4,585,580.72	191,397,443.00	--	--

(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
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	房地产开发、物业租赁	20,000 万元	2,449,698,320.28	1,442,329,223.14	195,056,599.75	57,623,443	47,215,471.52
杭州华联置业有限公司	子公司	房地产开发、物业租赁	7,845 万美元	2,325,919,544.17	1,394,607,941.71	230,583,865.20	14,568,138.64	4,742,223.01
深圳市华联物业集团有限公司	子公司	物业管理	4,062 万元	165,498,087.34	132,712,953.94	155,565,626.53	11,311,493.67	8,062,318.56
深圳市景恒泰房地	子公司	房地产开发	3,000 万元	435,257,984.74	132,863,217.91	0.00	620,200.9	-626,517.4

产开发有 限公司								6	7
-------------	--	--	--	--	--	--	--	---	---

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
深圳市景恒泰房地产开发有限公司	深圳联合产权交易所竞拍取得	对当期财务影响很小

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

2024 年，公司将继续做好重点项目销售和运营及重点工程建设工作，主要工作如下：

（一）房地产业务

1. 深圳方面

“华联城市商务中心”项目：积极转变营销方式，租售并举，以租促售，实行全民营销，全力推动该项目销售和招商运营工作，完成项目年度新增销售 5 亿元目标。

“御品峦山”项目：积极做好项目动工兴建的各项前期工作，加快项目设计规划方案调整及报批等工作，争取早日动工并实现 2025 年销售目标，同时回流现金流，增加资本积累。

“华联南山 A 区”项目：结合当前城市更新政策，与政府保持紧密沟通、互动，积极推动专项规划方案调整及申报工作，计划于年底前完成项目专项规划报批等工作。

2. 杭州方面

“钱塘公馆”项目：持续维护“钱塘公馆”杭州 TOP 级豪宅市场形象，推进该项目尾盘大平层和顶跃产品销售，确保实现新增销售收入金额 4 亿元。

“时代大厦”项目：强化“时代大厦”高端楼宇品牌，不断提升服务水平和服务质量，2024 年实现租金收入超 6,000 万元。

“全景天地”项目：“万豪酒店”要再接再厉，努力提高客房入住率，营业收入目标 16,000 万元。力争年内完成全景天地 2 号楼的产权分割工作事宜，同时启动项目精装规划设计等相关工作。

（二）物业经营与服务管理业务

物业经营方面：成立商业运营公司，打造资产管理运营平台，做好公司经营性资产的运营规划和统筹统管工作，定期组织市场调研和可行性论证，为公司决策提供依据。商业运营的核心是商业有人气，消费有活力。公司将重点继续推进“华联城市商务中心”等项目招商租赁工作，营造良好商业氛围，助力项目销售。同时利用一切资源广泛宣传推介，积极引进优质客户，促进租赁成交，努力完成年度目标。

物业服务方面：物业服务重心在于服务水平和服务质量，并致力于营造温情、温馨、舒适社区与圆融经商环境。公司继续做好基础物业服务工作，努力提升客户满意度，同时加大费用催缴力度，提高费用收缴率；按计划持续推进各项设施设备更新改造工作，保障项目设施设备正常安全运行。同时将紧密关注市场变化，灵活调整经营策略，不断提升管理水平，秉承“尽心尽力 至诚至善”的服务理念，继续为提升客户满意度和品牌美誉度而不懈努力。探索更加丰富的

物业服务内容，取得物业服务的新突破，助力企业稳定运营与可持续发展。

(三) 产业转型方面

通过抓住全球脱碳带来的新发展机遇，积极寻找投资机会，加快推进产业转型投资项目落地工作，为公司培育新的利润增长点。

2024 年，国际国内形势依旧复杂多变，政经秩序正在发生深刻变革，当今世界正经历百年未有之大变局。国内经济发展已重回合理增长区间，房地产行业或将迎来政策全面宽松期，市场预期回稳。困难与机会同在，公司将继续坚持稳健高质量发展理念，坚持“地产保稳定，转型促发展”经营战略，迎难而上，稳中取进，进而有为，在稳定主业经营基础上，积攒资本，继续推进产业转型及转型投资项目的培育与壮大发展，不断增强企业发展后劲，推动企业发展迈上新的台阶。

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 1 月 1 日-12 月 31 日	本公司	电话沟通	其他	投资者	公司经营情况，已建、在建及筹建房地产项目的进展情况，自持物业租赁情况，公司未来的发展战略与定位。	投资者日常咨询热线
2023 年 1 月 1 日-12 月 31 日	本公司	网络平台线上交流	其他	投资者	公司经营情况，已建、在建及筹建房地产项目的进展情况，自持物业租赁情况，公司未来的发展战略与定位。	详见互动易。
2023 年 4 月 26 日	深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 49 楼全景网	网络平台线上交流	其他	投资者	主要就公司 2022 年年度报告，2022 年度利润分配方案，公司未来的发展战略与定位，房地产市场形势，已建、在建及筹建的房地产项目进展情况，自持物业经营情况，土地储备情况以及投资产业基金等方面进行了交流与探讨。	详见公司于 2023 年 4 月 26 日在互动易发布的投资者关系活动记录表
2023 年 11 月 15 日	本公司	网络平台线上交流	其他	投资者	公司经营情况，已建、在建及筹建房地产项目的进展情况，自持物业租赁情况，公司未来的发展战略与定位。	参加了由深圳证监局指导、深圳上市公司协会与深圳市全景网络有限公司联合举办的“2023 年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日”活动，详见公司于 2023 年 11 月 15 日在互动易发布的投资者关系活动记录表

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

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规的要求，不断完善股东大会、董事会、监事会和管理层“三会一层”的法人治理结构，坚持“治理需规范，规范促发展”的治理理念，持续推进内部控制体系建设，规范公司运作，确保公司得到规范、健康和稳步发展。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，继续做好内控建设和内控自我评价工作。根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 21 号--年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，聘请会计师事务所进行内控审计，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制评价报告。

公司已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其分别有效行使决策权、执行权和监督权。公司所有重大决策均通过股东大会、董事会、监事会依法作出，运作规范，能够按照法律法规和《公司章程》的规定履行职权。董事会下设了战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会等四个专业委员会，依据相应的工作细则开展工作，提高董事会运作效率。三会通知、决议、会议程序及信息披露等合法合规，公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求相符。各位董事、监事和高级管理人员均能勤勉尽责地履行相关职责和义务，为公司的持续、健康、稳定发展发挥积极作用。

报告期内，根据最新监管法规，结合公司实际，全面修订《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》以及《独立董事工作制度》《董事会审计委员会工作细则》等基本治理制度，制订《证券投资管理制

度》，为公司规范治理提供制度保障。

报告期内，公司积极开展投资者关系管理工作，落实及完善投资者长效保护机制。一是加强信息披露管理工作，提高信息披露质量。真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有知情权和参与权。二是加强内幕信息管理工作，严格遵守《内幕信息及知情人管理制度》，落实“窗口期股份变动提醒机制”，有效提高内幕信息知情人员依法依规办事的意识。三是完善投资者关系管理工作，为投资者搭建多层次、多渠道的信息交流平台，保护投资者权益特别是中小投资者的知情权，引导投资者树立理性投资理念，提高风险意识和自我保护能力。

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

公司控股股东为华联集团。公司控股股东没有对公司股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准手续，没有超越公司股东大会、董事会任免公司高级管理人员；公司资产完整，业务、机构独立，拥有独立的办公场所；公司人员独立，高级管理人员在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的企业兼任行政职务。公司财务独立，独立在银行开户，依法独立纳税；公司在资产、财务、业务、机构、人员方面独立于控股股东，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	华联集团	个人	华联集团投资运营的“星光大道”项目为大型商业综合体，该项目在华联控股主业转型房地产之前已客观存在。华联集团与华联控股之间存在同业经营的情况。	华联集团承诺：华联集团及其控股子公司不再获取新的房地产开发项目。杭州“星光大道”项目实现净利润（不含房产销售）达到或超过10,000万元后的一年内，在符合监管政策的前提下，拟启动通过定向增发、现金收购等方式把该项目注入上市公司。或在满足上述承诺条件的情况下，华联集团可以将其在“星光大道”项目中的全部股权或控制权转让给无关联第三方来解决与上市公司之间的同业经营问题。华联集团在处置其在该项目中的全部股权或控制权时，在同等条件下上市公司享有优先购买权，华联集团应当提前通知华联控股，华联控股应当在收到该通知的三十日内履行规定的审批程序并作出明确回复。如华联控股放弃该优先购买权，华联集团可以将该股权转让给无关联的第三方。	履约中。2023年“星光大道”项目实现净利润1,562万元（未经审计），未触及履约条件。本承诺事项的相关内容详见公司2019年12月31日披露的《关于变更相关承诺事项的提案》（公告编号：2019-061）。
同业竞争	实际控制人	恒裕资本	个人	恒裕资本与其全资子公司河南富鑫合计持有华联集团70.23%股权。恒裕资本成为华联集团实际控制人，并间接成为本公司实际控制人。恒裕集团为恒裕资本实际控制人直系亲属控制的企业，恒裕集团实际控制人龚俊龙与恒裕资本实际控制人龚泽民为父子关系。恒裕集团与上市公司在房地产开发业务方面存在同业竞争。	恒裕集团承诺：1、截至承诺函出具日，除本次详式权益变动报告书已披露的恒裕集团与上市公司存在同业竞争业务的情况外，承诺人控制的其他公司及关联方不存在其他与上市公司从事相同或相似业务而与上市公司构成同业竞争的情形。2、承诺人控制的其他企业将不投资与上市公司主营业务相同或相类似的行业，以避免对上市公司的生产经营构成直接或间接的竞争。3、对于恒裕集团与上市公司之间现有的同业竞争问题，承诺人承诺自本承诺函出具之日起36个月内，在法律法规允许范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）通过业务区域划分、业务类型划分、业务托管等方式解决两者之间的同业竞争；（2）通过资产并购重组等方式调整双方业务范围以解决两者之间的同业竞争；（3）其他符合法律法规要求并能有效解决同业竞争问题的措施。4、在恒裕资本直接或间接与上市公司保持实质性股权控制关系期间，承诺人保证不利用恒裕资本对上市公司的控制关系参与从事有损上市公司及其他股东利益的行为。5、无论何种原因，如承诺人及控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，承诺人将促使该等业务机会转让给上市公司。若该等业务机会不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司无法取得上述业务机会，承诺人承诺按相关法律法规及证监会许可的其他方式妥善处理该业务。	履约中。本承诺事项的相关内容详见公司2021年12月29日披露的五矿证券出具的《华联控股股份有限公司详式权益变动报告书（修订稿）》。

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
2022 年度股东大会	年度股东大会	32.24%	2023 年 05 月 09 日	2023 年 05 月 10 日	《华联控股股份有限公司 2022 年度股东大会决议公告》，公告编号：2023-023 (巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn)
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.72%	2023 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 19 日	《华联控股股份有限公司 2023 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2023-058 (巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

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
龚泽民	男	34	董事长	现任	2023 年 10 月 30 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
张勇华	男	59	副董事长	现任	2022 年 06 月 17 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
陈彬彬	男	43	董事	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
沈会	男	42	董事	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
吴华江	男	67	独立董事	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
刘辉	男	42	独立董事	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
易磊	男	37	独立董事	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
陈嘉升	男	38	监事会主席	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
黄欣	男	59	监事	现任	2019 年 06 月 11 日	2025 年 06 月 16 日	239,392	0	0	0	239,392	
张文斌	男	48	监事	现任	2019 年 06 月 11 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
张勇华	男	59	总经理	现任	2023 年 12 月 18 日	2025 年 06 月 16 日	0	0	0	0	0	
苏秦	男	59	副总经理、财务负责人	现任	2019 年 06 月 11 日	2025 年 06 月 16 日	610,050	0	0	0	610,050	

孔庆富	男	56	副总经理、 董事会秘书	现任	2019年06 月11日	2025年06 月16日	506,610	0	0	0	506,610	
沈会	男	42	副总经理	现任	2024年01 月31日	2025年06 月16日	0	0	0	0	0	
钟传边	男	48	副总经理	现任	2024年01 月31日	2025年06 月16日	0	0	0	0	0	
张梅	女	48	董事长	离任	2022年06 月17日	2023年10 月30日	675,350	0	0	0	675,350	
李云	女	58	董事、 总经理	离任	2019年06 月11日	2023年12 月18日	999,830	0	0	0	999,830	
王晓梅	女	69	独立董事	离任	2019年06 月11日	2023年12 月18日	0	0	0	0	0	
刘雪亮	女	60	独立董事	离任	2019年06 月11日	2023年12 月18日	0	0	0	0	0	
黄梦露	女	41	独立董事	离任	2019年06 月11日	2023年12 月18日	0	0	0	0	0	
倪苏俏	女	42	监事会 召集人	离任	2022年06 月17日	2023年12 月18日	731,900	0	0	0	731,900	
陈善民	男	59	副总经理	离任	2019年06 月11日	2024年01 月30日	377,860	0	0	0	377,860	
殷蕾	女	45	副总经理	离任	2020年01 月17日	2024年01 月30日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	4,140,992	0	0	0	4,140,992	--

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

1. 2023年10月27日，公司董事会收到董事张梅女士提交的书面辞职报告，有关情况详见公司2023年10月31日披露的《关于董事长辞职暨补选董事长、变更法定代表人的议案公告》（公告编号：2023-037）。

2. 2023年11月30日，公司董事会收到董事、总经理李云女士、独立董事王晓梅女士、刘雪亮女士、黄梦露女士提交的书面辞职报告，有关情况详见公司2023年12月1日披露的《关于非独立董事辞职暨补选第十一届董事会非独立董事的议案公告》《关于独立董事辞职暨补选第十一届董事会独立董事的议案公告》《关于聘任公司总经理的议案公告》（公告编号：2023-046、2023-047、2023-061）。

3. 2023年11月30日，公司监事会收到监事会主席倪苏俏女士提交的书面辞职报告，有关情况详见公司2023年12月1日披露的《关于监事辞职暨补选第十一届监事会非职工代表监事的议案公告》（公告编号：2023-056）。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
龚泽民	董事长	被选举	2023年10月30日	公司第十一届董事会第七次会议选举龚泽民先生担任公司董事长职务
张勇华	副董事长、 总经理	聘任	2023年12月18日	公司第十一届董事会第十次会议聘任张勇华先生为公司总经理
陈彬彬	董事	被选举	2023年12月18日	公司2023年第一次临时股东大会选举陈彬彬先生为公司第十一届董事会非独立董事
沈会	董事、副 总经理	被选举	2023年12月18日	公司2023年第一次临时股东大会选举沈会先生为公司第十一届董事会非独立董事；公司第十一届董事会第十三次会议聘任沈会先生为公司副总经理

吴华江	独立董事	被选举	2023 年 12 月 18 日	公司 2023 年第一次临时股东大会选举吴华江先生为公司第十一届董事会独立董事
刘辉	独立董事	被选举	2023 年 12 月 18 日	公司 2023 年第一次临时股东大会选举刘辉先生为公司第十一届董事会独立董事
易磊	独立董事	被选举	2023 年 12 月 18 日	公司 2023 年第一次临时股东大会选举易磊先生为公司第十一届董事会独立董事
陈嘉升	监事会主席	被选举	2023 年 12 月 18 日	公司 2023 年第一次临时股东大会选举陈嘉升先生为公司第十一届监事会监事
钟传边	副总经理	聘任	2024 年 01 月 31 日	公司第十一届董事会第十三次会议聘任钟传边先生为公司副总经理
张梅	董事长	离任	2023 年 10 月 30 日	主动离职
李云	董事、总经理	离任	2023 年 12 月 18 日	主动离职
王晓梅	独立董事	离任	2023 年 12 月 18 日	主动离职
刘雪亮	独立董事	离任	2023 年 12 月 18 日	主动离职
黄梦露	独立董事	离任	2023 年 12 月 18 日	主动离职
倪苏俏	监事会召集人	离任	2023 年 12 月 18 日	主动离职
陈善民	副总经理	解聘	2024 年 01 月 31 日	主动辞职（到龄退休）
殷蕾	副总经理	解聘	2024 年 01 月 31 日	主动辞职

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）董事简介

龚泽民：男，1989 年 4 月出生，纽约大学硕士学历。现任汕尾市政协常委、香港广东社团副主席、香港广东青年总会副主席。2012 年 1 月至 2015 年 1 月，任 BNP Paribas (New York) 外汇期权交易员；2015 年 1 月至今，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司常务副总裁；2015 年 1 月至今，任深圳市恒裕资本管理有限公司董事长；2017 年 1 月至今，任深圳市恒裕城市更新管理有限公司董事长；2021 年 11 月至 2023 年 12 月，任华联发展集团有限公司董事；2022 年 6 月至 2023 年 10 月，任本公司副董事长；2023 年 10 月至今，任本公司董事长；2023 年 12 月至今，任华联发展集团有限公司董事长。

张勇华：男，1964 年 6 月出生，硕士学历，高级工程师，全国一级注册建筑师。曾任深圳市新亚洲实业发展有限公司副总经理职务，2003 年 10 月至今，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司副总裁职务；2022 年 6 月至今，任本公司副董事长；2023 年 12 月至今，任本公司总经理。

陈彬彬：男，1980 年 9 月出生，大学学历，中级会计师。2003 年 8 月至 2010 年 9 月，任深圳市恒裕景福实业股份有限公司财务部会计主管、资金部专员；2010 年 9 月至 2020 年 5 月，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司资金部主管、副经理、资金管理中心资金总监；2020 年 5 月至今，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司财务管理中心财务总监；2021 年 12 月至今，任华联发展集团有限公司监事会主席；2023 年 12 月至今，任本公司董事。

沈会：男，1981 年 8 月出生，大专学历。2003 年 10 月至 2010 年 9 月，任中原房地产代理（深圳）有限公司商业项目部项目经理、二部经理；2010 年 9 月至 2023 年 10 月，任深圳市银海资产管理有限公司副经理、副总经理；2023 年 10 月至今，任深圳市华联物业集团有限公司董事长；2023 年 12 月至今，任本公司董事；2024 年 1 月至今，任本公司副总经理。

吴华江：男，1956 年 8 月出生。2008 年 5 月至 2018 年 1 月，任广东省政协委员；2014 年 7 月至 2017 年 7 月，任香港广东社团总会副主席；1993 年 5 月至今，任香港艺麟集团董事长；2017 年 7 月至今，任香港广东社团总会常务副主

席兼社会事务委员会召集人；2019 年 1 月至今，任广东省政协常务委员；2023 年 1 月至今，任全国政协委员；2023 年 12 月至今，任本公司独立董事。

刘辉：男，1981 年 3 月出生，硕士研究生学历。2006 年 8 月至 2011 年 4 月，任北京通商律师事务所深圳分所执业律师；2011 年 5 月至 2016 年 5 月，任中国国际金融股份有限公司投资银行部副总经理；2016 年 5 月至今，任深圳道格资本管理有限公司总裁；2019 年 12 月至今，任广东健力宝股份有限公司独立董事；2023 年 12 月至今，任本公司独立董事。

易磊：男，1986 年 8 月出生，大学本科学历，注册会计师，注册税务师。2007 年 7 月至 2009 年 9 月，任中联会计师事务所有限公司深圳分所审计经理；2009 年 9 月至 2010 年 6 月，任深圳冠欣矿业集团有限公司财务主管；2010 年 6 月至 2014 年 5 月，任深圳市天威视讯股份有限公司财务主管；2014 年 5 月至 2022 年 8 月任华创证券有限责任公司投资银行总部高级副总监；2022 年 8 月至今，海南省纵贯私募基金管理有限公司财务负责人；2023 年 12 月至今，任本公司独立董事。

（2）监事简介

陈嘉升：男，1985 年 6 月出生，大学本科学历。2010 年 3 月至 2015 年 5 月，任湖北首义律师事务所专职律师；2015 年 5 月至今，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司法务总监；2023 年 12 月至今，任本公司监事会主席。

黄欣：男，汉族，1964 年 4 月出生，大专学历，经济师。曾任湖北省沙市荆沙棉纺织厂动力科职员、深圳华联大厦管理有限公司工程部副经理、副总经理、深圳市华联物业管理有限公司副总经理、华联发展集团有限公司保卫处副处长、深圳市华联置业集团有限公司副总经理兼深圳市华联物业管理有限公司总经理、上海申冠置业发展有限公司总经理、浙江华联杭州湾创业有限公司总经理、杭州华联置业有限公司总经理等职。2002 年 1 月至今，任深圳市华联物业集团有限公司总经理；2013 年 6 月至 2019 年 6 月，任本公司副总经理；2020 年 10 月至今，任中共华联发展集团有限公司委员会党委委员；2021 年 10 月至今，任深圳市南山区第八届人大代表；2019 年 6 月至今，任本公司监事。

张文斌：男，1975 年 9 月出生，硕士研究生。曾任华联发展集团有限公司办公室业务员、主管、经理、行政部经理助理，深圳市华联物业集团有限公司副总经理等职。2016 年 1 月至今，任深圳市华联工商进修学院副院长；2018 年 5 月至 2022 年 1 月，任华联发展集团有限公司信息管理部经理；2019 年 6 月至今，任本公司监事。

（3）高级管理人员简介

苏秦：男，1964 年 2 月出生，大学学历，注册会计师（非执业），曾任深圳华业纺织染有限公司会计，华联发展集团有限公司财务部副经理，本公司主管会计、财务部副经理、经理、总经理助理等职。2013 年 6 月至今，任本公司副总经理兼财务部经理；2019 年 6 月至 2022 年 6 月，任本公司董事、副总经理、财务负责人；2022 年 6 月至今，任本公司副总经理、财务负责人。

孔庆富：男，1967 年 11 月出生，大专学历。曾任职本公司生产技术科、总工程师办公室、企管部，本公司证券部主管、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书、总经理助理等职。2001 年 6 月至今，任本公司董事会秘书；2016 年 5 月至今，任本公司副总经理。

沈会简历，见“董事简介”。

钟传边：男，1975 年 1 月出生，大学学历。历任华联发展集团有限公司人事部业务员、董事会秘书处和党委办公室业务主管、党委办公室业务副经理、行政部业务经理、副经理；2017 年 1 月至 2020 年 1 月任华联发展集团有限公司党委办公室主任、行政部副经理（主持工作）；2020 年 1 月至 2022 年 1 月任华联发展集团有限公司纪委书记、党委办

室主任、行政部副经理（主持工作）；2018 年 11 月至今，任深圳市华联慈善基金会副秘书长；2022 年 2 月至今任华联发展集团有限公司纪委书记、党委办公室主任、行政部经理；2023 年 12 月至今，任华联发展集团有限公司监事；2024 年 1 月至今，任本公司副总经理。

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
龚泽民	华联发展集团有限公司	董事长	2023 年 12 月 28 日		否
张勇华	华联发展集团有限公司	董事	2023 年 12 月 28 日		否
陈彬彬	华联发展集团有限公司	监事长	2023 年 12 月 28 日		否
张文斌	深圳市华联工商进修学院	副院长	2016 年 01 月 06 日	2023 年 09 月 01 日	是
在股东单位任职情况的说明	张文斌在控股股东华联集团属下企业深圳市华联工商进修学院任副院长，2023 年 9 月起任公司控股子公司深圳物业集团副总经理。				

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
龚泽民	深圳市恒裕资本管理有限公司	法人、执行董事、总经理	2015 年 08 月 25 日		是
龚泽民	河南富鑫投资有限公司	法人、执行董事、总经理	2020 年 12 月 29 日		是
张勇华	深圳市恒裕实业（集团）有限公司	董事	2018 年 03 月 09 日		是
陈彬彬	深圳市恒裕实业（集团）有限公司	财管中心财务总监	2020 年 05 月 26 日		是
沈会	深圳市银海资产管理有限公司	副总经理	2015 年 07 月 01 日	2023 年 10 月 08 日	是
陈嘉升	河南富鑫投资有限公司	监事	2020 年 12 月 29 日		是
陈嘉升	深圳市恒裕实业（集团）有限公司	法务总监	2015 年 04 月 28 日		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：

公司董事（包括独立董事）、监事及高级管理人员报酬履行的决策程序依次为：薪酬与考核委员会、董事会及提交股东大会审批程序。

2. 确定依据：

根据企业市场竞争要求，公司经济效益、本地同类企业职位工资水平以及员工职责范围、能力资历和业绩贡献核定，并根据实际情况进行调整。

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
龚泽民	男	34	董事长	现任	10	是
张勇华	男	59	副董事长、总经理	现任	10	是
陈彬彬	男	43	董事	现任	0	是
沈会	男	42	董事、副总经理	现任	0	是
吴华江	男	67	独立董事	现任	0	否
刘辉	男	42	独立董事	现任	0	否
易磊	男	37	独立董事	现任	0	否
陈嘉升	男	38	监事会主席	现任	0	是
黄欣	男	59	监事	现任	95.5	否
张文斌	男	48	监事	现任	21.3	是
苏秦	男	59	副总经理、财务负责人	现任	63.9	否
孔庆富	男	56	副总经理、董事会秘书	现任	63.9	否
钟传边	男	48	副总经理	现任	0	是
张梅	女	48	董事长	离任	12	是
李云	女	58	董事、总经理	离任	145.9	否
王晓梅	女	69	独立董事	离任	8	否
刘雪亮	女	60	独立董事	离任	8	否
黄梦露	女	41	独立董事	离任	8	否
倪苏俏	女	42	监事会召集人	离任	10	是
陈善民	男	59	副总经理		43.9	否
殷蕾	女	45	副总经理		56.5	否
合计	--	--	--	--	556.9	--

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
十一届四次	2023 年 04 月 12 日	2023 年 04 月 14 日	华联控股第十一届董事会第四次会议决议公告（公告编号：2023-016）
十一届五次	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	华联控股第十一届董事会第五次会议决议
十一届六次	2023 年 08 月 24 日	2023 年 08 月 25 日	华联控股第十一届董事会第六次会议决议公告（公告编号：2023-028）
十一届七次	2023 年 10 月 30 日	2023 年 10 月 31 日	华联控股第十一届董事会第七次会议决议公告（公告编

			号：2023-035)
十一届八次	2023 年 11 月 13 日	2023 年 11 月 14 日	华联控股第十一届董事会第八次会议决议公告（公告编号：2023-041）
十一届九次	2023 年 12 月 01 日	2023 年 12 月 02 日	华联控股第十一届董事会第九次（临时）会议决议公告（公告编号：2023-045）
十一届十次	2023 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 19 日	华联控股第十一届董事会第十次会议决议公告（公告编号：2023-059）
十一届十一次	2023 年 12 月 20 日	2023 年 12 月 23 日	华联控股第十一届董事会第十一次（临时）会议决议公告（公告编号：2023-065）

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
龚泽民	8	8	0	0	0	否	1
张勇华	8	8	0	0	0	否	2
陈彬彬	2	2	0	0	0	否	0
沈会	2	2	0	0	0	否	0
吴华江	2	2	0	0	0	否	0
刘辉	2	2	0	0	0	否	0
易磊	2	2	0	0	0	否	0
张梅	4	3	0	0	1	否	1
李云	6	6	0	0	0	否	2
王晓梅	6	3	3	0	0	否	0
刘雪亮	6	3	3	0	0	否	0
黄梦露	6	3	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

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

无

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)
董事会审计委员会	刘雪亮、王晓梅、李云	5	2023年03月02日	审议公司2022年财务报表	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对公司2022年财务状况、经营成果和现金流量等情况提出相关意见。	不适用	不适用
董事会审计委员会	刘雪亮、王晓梅、李云	5	2023年03月28日	审议年审注册会计师出具的初步审计意见	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对该事项提出相关意见。	不适用	不适用
董事会薪酬与考核委员会	王晓梅、刘雪亮、李云	1	2023年04月12日	审议《2022年度董事、独立董事和监事酬金的分配方案》的议案	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对公司薪酬、考核、激励等工作提出了相关意见。	不适用	不适用
董事会审计委员会	刘雪亮、王晓梅、李云	5	2023年04月12日	审议公司2022年财务报表、内部控制评价报告、审计机构聘任等	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对公司内部控制、合规管理提出相关意见。	不适用	不适用
董事会审计委员会	刘雪亮、王晓梅、李云	5	2023年08月23日	审议公司2023年半年度财务报告	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对公司上半年财务状况、经营成果和现金流量等情况提出相关意见。	不适用	不适用
董事会审计委员会	刘雪亮、王晓梅、李云	5	2023年10月30日	审议公司2023年第三季度财务报告	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对公司第三季度财务状况、经营成果和现金流量等情况提出相关意见。	不适用	不适用
董事会提名委员会	黄梦露、张勇华、王晓梅	1	2023年11月30日	审议非独立董事和独立董事提名的议案	同意提名陈彬彬、沈会任公司非独立董事,吴华江、刘辉、易磊任公司独立董事	不适用	不适用
董事会提名委员会	吴华江、张勇华、易磊	1	2023年12月18日	审议关于聘任公司总经理的议案	同意提名张勇华任公司总经理	不适用	不适用
董事会审计委员会	易磊、刘辉、陈彬彬	1	2023年12月20日	审议公司2023年审计计划书	根据相关法律法规和公司实际情况开展工作,结合自身专业和经验,对审计计划提出相关意见。	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）	30
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	673
报告期末在职员工的数量合计（人）	703
当期领取薪酬员工总人数（人）	703
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	89
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	542
销售人员	26
技术人员	34
财务人员	33
行政人员	68
合计	703
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	348
中专	93
大专	147
本科	101
硕士	14
合计	703

2、薪酬政策

公司建立了统一规范的薪酬体系，形成了与公司发展战略，员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的分配激励机制和约束机制。薪酬体系的基本原则包括：

- 1.体现效率、公平、合法，为企业发展目标服务。
- 2.确保员工薪酬与公司发展战略、企业经营状况相匹配；与员工工作岗位、个人绩效相匹配；与人力资源市场、行业薪酬水平相匹配。
- 3.根据不同岗位、不同专业特点，以岗定薪，实行分类管理。

3、培训计划

培训工作是人才队伍建设的重要一环、是推动企业持续前进的重要动力，我司不断做好员工培训工作、重视干部的持续学习，促进人才队伍不断适应企业发展需求，为企业的可持续发展打下基础。

报告期内，公司及各子企业采取线上与线下相结合的方式开展培训工作：一是组织开展以“我与华联共成长”为主题的线上培训工作，课程覆盖公司全体员工，实现全员参与、全员学习、全员提高；二是各专业条线积极开展标杆企业、标杆项目线下考察交流活动，不断提升运营管理水平；三是组织骨干人员参与以专项业务能力提升为导向的外部线下培训，如商业运营管理规范培训、项目经理培训、人力资源专业培训、特种作业人员上岗培训等，对公司关键岗位进行系

统、高效、全面的赋能，提升经营管理能力，打造专业化、高素质的员工团队。通过开展一系列形式多样、内容丰富的培训工作，我司人才队伍的专业技能及管理水平持续提升。

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 2022 年度母公司实现净利润 556,371,640.48 元，提取 10%法定盈余公积 55,637,164.05 元后，母公司当年可供股东分配净利润为 500,734,476.43 元。加上年初留存的未分配利润 767,106,181.34 元（年初未分配利润扣除当年分配后的余额），截止 2022 年末母公司可供股东分配利润为 1,267,840,657.77 元。

根据公司 2022 年度股东大会决议，公司 2022 年度利润分配方案为：以公司总股本 1,483,934,025 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.34 元现金（含税），合计共派发现金股利 50,453,756.85 元，本年度不送股，剩余未分配利润 1,217,386,900.92 元留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。公司 2022 年度利润分配方案已实施完毕，实施公告日：2023 年 6 月 1 日，股权登记日：2023 年 6 月 7 日，除权除息日为：2023 年 6 月 8 日。

公司的现金分红政策符合《公司章程》及有关现金分配政策的规定，符合公司股东大会决议的要求；分红标准和比例明确清晰；相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	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

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的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
本年度不进行现金分红的原因：一是拟建、筹建的房地产项目急需大额资金投入，留存利润主要运用于“御品峦山”等项目开发建设。二是针对 2023 年末资本市场及公司股价出现的非理性下跌情况，为维稳公司股价，提振市场信心，公司于 2024 年 1 月启动了“不低于 1.5 亿元且不高于 3 亿元”的回购公司股份方案。根据中国证监会《上市公司股份回购规则》（2023 年修订）第十八条之规定“上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，视同上市公司分红，纳入现金分红的相关比例计	公司未分配利润计划用于：一是“御品峦山”等项目开发建设投入；二是回购公司股份及产业转型所需。

算”。截至 2024 年 3 月末，公司已耗资 21,484 万元（不含交易费用），累计回购公司股份 6,835 万股，回购股份金额占 2023 年实现归属于上市公司股东的净利润 8,163 万元的 263.19%。

近三年现金分红方案执行情况：公司 2021 年至 2023 年，公司累计现金分红 4.93 亿元，占公司最近三年归属于上市公司股东的净利润的 53.34%。近年来的现金分红方案符合相关法律法规及公司章程要求，同时考虑了中小投资者诉求，维护了中小投资者的合法权益。

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

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，董事会认为，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，不存在财务报告内部控制重大缺陷。

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。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

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
深圳市华联置业集团有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州华联置业有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市华联物业集团有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市景恒泰房地产开发有限公司	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 29 日
----------------	------------------

内部控制评价报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网 (http://www.cninfo.com.cn) 上	
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	90.94%	
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	73.61%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 具有以下特征的缺陷, 应认定为重大缺陷: 1) 企业经营活动严重违反国家法律法规; 2) 发现董事、监事和管理层的对财务报告构成重大影响的舞弊行为; 3) 更正已发表的财务报告, 以反映对错误或舞弊导致的重大错报的纠正; 4) 注册会计师发现当期财务报告存在重大错报, 而内部控制在运行过程中未能发现该错报; 5) 已报告给管理层、董事会的重大缺陷在经过合理的时间后, 未加以改正; 6) 发生对公司造成严重负面影响的重大诉讼案件, 影响到公司的持续经营。</p> <p>(2) 重要缺陷: 是指一个或多个控制缺陷的组合, 其严重程度和经济后果低于重大缺陷, 但仍有可能导致企业偏离控制目标。 (3) 一般缺陷: 是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>	<p>重大缺陷, 是指一个或多个控制缺陷的组合, 可能导致企业严重偏离控制目标。重要缺陷, 是指一个或多个控制缺陷的组合, 其严重程度和经济后果低于重大缺陷, 但仍有可能导致企业偏离控制目标。一般缺陷, 是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>
定量标准	<p>(1) 销售收入潜在错报: 1) 一般缺陷: 错报 < 销售收入的 3% 且绝对金额小于 2000 万元; 2) 重要缺陷: 介于一般缺陷和重大缺陷之间; 3) 重大缺陷: 错报 ≥ 销售收入的 5% 且绝对金额大于或等于 4000 万元; (2) 税后净利润潜在错报: 1) 一般缺陷: 错报 < 税后净利润的 5% 且绝对金额小于 1000 万元; 2) 介于一般缺陷和重大缺陷之间; 3) 错报 ≥ 税后净利润的 10% 且绝对金额大于或等于 2000 万元; (3) 资产总额潜在错报: 1) 错报 < 资产总额的 3%; 2) 资产总额的 3% ≤ 错报 < 资产总额的 5%; 3) 错报 ≥ 资产总额的 5%; (4) 所有者权益潜在错报: 1) 错报 < 所有者权益总额的 3%; 2) 所有者权益总额的 3% ≤ 错报 < 所有者权益总额的 5%; 3) 错报 ≥ 所有者权益总额的 5%。</p>	<p>重大缺陷是直接财产损失金额大于 1000 万元及以上; 重要缺陷是直接财产损失金额 500 万元 (含) 至 1000 万元; 一般缺陷是直接财产损失金额 10 万元 (含) 至 500 万元。</p>
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	
大华会计师事务所认为，华联控股公司在报告期内按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大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 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网 (http://www.cninfo.com.cn) 上
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

无。

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

无

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

无。

二、社会责任情况

本年度公司开展的各项慈善活动，详见“第三节管理层讨论与分析”。

公司致力于企业与员工的共同成长，建立健全人才培养、评价、考核、晋升及激励机制，重视干部、员工的后续学习与培训，特别是产城融合方面运营人才、专业型人才和复合型人才的选拔及培养，鼓励岗位成才，为员工提供了良好的成长机遇和发展平台，促进了公司人才队伍整体素质的不断提高和优化，为公司的发展提供了保障。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

无。

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	华联集团	关于同业竞争方面的承诺	同第四节公司治理“三、同业竞争情况”	2019年12月30日	触及履约条件的一年内	未触及履约条件，履约中
其他对公司中小股东所作承诺	恒裕集团	关于同业竞争方面的承诺	同第四节公司治理“三、同业竞争情况”	2021年12月16日	36个月	履约中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

1) 景恒泰公司

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量
景恒泰公司	2023年12月22日	835,604,245.28	100.00	深圳联合产权交易所竞拍取得	2023年12月22日	已支付完所有购买股权款项及完成工商变更	---	(626,517.47)	(199,000,200.96)

其他说明：

2023年12月21日，本公司以自有资金83,500.00万元通过深圳联合产权交易所竞拍取得深物业所持有的景恒泰公司100%股权。根据《企业会计准则解释第13号》及相关准则判定，本次股权竞拍不构成业务收购，作为资产收购处理，本期将该公司纳入合并财务报表合并范围。

①被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	景恒泰公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	200,421,114.66	200,421,114.66
存货	937,430,658.82	235,316,148.92
其他流动资产	140,922.12	140,922.12
减：		
应付账款	5,978,056.27	5,978,056.27

项目	景恒泰公司	
应交税费	6,366.75	6,366.75
其他应付款	296,404,027.30	296,404,027.30
净资产	835,604,245.28	133,489,735.38
减：少数股东权益	---	---
取得的净资产	835,604,245.28	133,489,735.38

②购买日至报告期末被购买方的收入、净利润及现金流量

项目	景恒泰公司	
	购买日至报告期末	
营业收入		---
净利润		(626,517.47)
经营活动现金净流量		(199,000,200.96)
投资活动现金净流量		---
筹资活动现金净流量		---
现金及现金等价物净额		(199,000,200.96)

2) 深圳市华联楼宇工程有限公司

本公司下属 2 级子公司深圳市华联楼宇工程有限公司已于本期清算注销。

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)	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	15
境内会计师事务所注册会计师姓名	梁梁、杨拓成
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

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

本年度，公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行内部控制审计，支付内控审计费为 40 万元。

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

公司报告期未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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华联集团	控股股东	日常关联交易	物业服务、房屋租赁	市场价格	1335.09	1,335.09	100.00%	1,900	否	按月结算	1,335.09	2023年04月14日	《关于预测2022年日常关联交易情况的议案公告》（公告编号：2023-011）
合计				--	--	1,335.09	--	1,900	--	--	--	--	--

大额销货退回的详细情况	无
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	2024 年预计总金额不超过 1,300 万元，2023 年实际发生总金额 1,335.09 万元。在预计范围之内。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

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

（1）本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	华联集团	---	328,180.00
	恒裕集团	100,000,000.00	---

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

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

公司报告期不存在租赁情况。

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

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	396,500	115,000	0	0
合计		396,500	115,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(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

1. 2023 年 6 月，深圳市南山区城市更新和土地整备局发布了《关于〈2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划〉的公告》，本公司申报的“华联 A 区城市更新单元”项目已被列入《2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》，详情可查阅公司公告（2023-026）。

2. 2023 年 7 月，“华联 A 区城市更新单元”计划调整已经南山区政府批准同意列入《2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》并已通过市规划和自然资源局备案。详情可查阅公司公告（2023-027）。

3. 经公司第十一届董事会第十一次(临时)会议审议通过并授权，同意公司使用自有资金 8.35 亿元通过深圳市产权交易所以竞拍方式摘得景恒泰公司 100%股权。由于公司关联方恒裕集团作为担保方，参与了“御品峦山”项目的合作开发业务，取得了该项目后续开发的控制权。恒裕集团履行其规避同业竞争承诺，同意将该项目开发控制权转让给上市公司，若该投资项目出现投资亏损的情形，恒裕集团将进行现金补差。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

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	3,165,590	0.21%				108,990	108,990	3,274,580	0.22%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	3,165,590	0.21%				108,990	108,990	3,274,580	0.22%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	3,165,590	0.21%				108,990	108,990	3,274,580	0.22%
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	1,480,768,435	99.79%				-108,990	-108,990	1,480,659,445	99.78%
1、人民币普通股	1,480,768,435	99.79%				-108,990	-108,990	1,480,659,445	99.78%
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	1,483,934,025	100%						1,483,934,025	100%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，公司股份变动主要系董监高所持股份遵守上市公司股东及董监高减持股份的相关限制性规定变动所致。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
董监高锁定股	3,165,590	168,838	59,848	3,274,580	张梅等董监高报告期内离任	依据相关规定解除限售
合计	3,165,590	168,838	59,848	3,274,580	--	--

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	40,925	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	41,813	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	持股比	报告期末持	报告期内增	持有有限	持有无限售	质押、标记或冻结情况

	质	例	股数量	减变动情况	售条件的 股份数量	条件的股份 数量	股份状 态	数量
华联发展集团有限公司	境内非 国有法 人	28.21%	418,670,959	0	0	418,670,959	不适用	0
杭州里仁股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非 国有法 人	4.66%	69,089,201	-300,620	0	69,089,201	质押	68,996,801
张佩玲	境内自 然人	2.71%	40,200,000	-957,155	0	40,200,000	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法 人	1.04%	15,490,497	14,297,149	0	15,490,497	不适用	0
陈海华	境内自 然人	0.94%	13,998,801	13,998,801	0	13,998,801	不适用	0
冯书通	境内自 然人	0.65%	9,651,089	2,600	0	9,651,089	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.62%	9,181,520	2,897,500	0	9,181,520	不适用	0
张建飞	境内自 然人	0.61%	9,108,890	9,108,890	0	9,108,890	不适用	0
吴健	境内自 然人	0.57%	8,510,000	4,705,200	0	8,510,000	不适用	0
肖钢	境内自 然人	0.54%	8,070,000	-1,630,000	0	8,070,000	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	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
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		
华联发展集团有限公司	418,670,959				人民币 普通股	418,670,959		
杭州里仁股权投资合伙企业（有限合伙）	69,089,201				人民币 普通股	69,089,201		
张佩玲	40,200,000				人民币 普通股	40,200,000		
香港中央结算有限公司	15,490,497				人民币 普通股	15,490,497		

陈海华	13,998,801	人民币普通股	13,998,801
冯书通	9,651,089	人民币普通股	9,651,089
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	9,181,520	人民币普通股	9,181,520
张建飞	9,108,890	人民币普通股	9,108,890
吴健	8,510,000	人民币普通股	8,510,000
肖钢	8,070,000	人民币普通股	8,070,000
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	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。		
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）	报告期末，上述股东中，陈海华通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 13,998,801 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 3,030 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 9,648,059 股，合计持有 9,651,089 股；吴健通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 8,510,000 股；肖钢通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 8,070,000 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
香港中央结算有限公司	新增	0	0.00%	15,490,497	1.04%
陈海华	新增	0	0.00%	13,998,801	0.94%
张建飞	新增	0	0.00%	9,108,890	0.61%
吴健	新增	0	0.00%	8,510,000	0.57%
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	退出	0	0.00%	3,733,421	0.25%
BARCLAYS BANK PLC	退出	0	0.00%	5,438,188	0.37%
柳州瑞恒机电有限责任公司	退出	0	0.00%	6,183,500	0.42%
柳州佳力房地产开发有限责任公司	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
华联发展集团有限公司	龚泽民	1983 年 08 月 23 日	91440300190337957U	房地产开发，物业管理及租赁服务；投资旅游产业；酒店管理；投资文化产业；文化活动的组织策划；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；室内装饰工程设计；劳务分包、风景园林工程设计、工程勘察设计；建筑工程技术咨询；建筑规划设计；工程项目管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；汽车销售（含小轿车）。化工、纺织、服装等产品的生产。

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

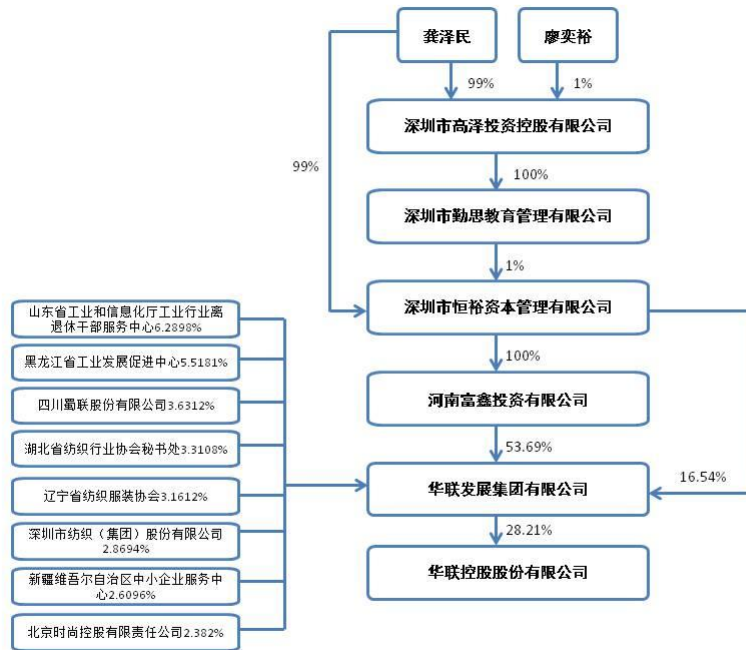
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
龚泽民	本人	中国	否
主要职业及职务	2015 年 1 月至今，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司常务副总裁；2015 年 1 月至今，任深圳市恒裕资本管理有限公司董事长；2017 年 1 月至今，任深圳市恒裕城市更新管理有限公司董事长；2021 年 11 月至 2023 年 12 月，任华联发展集团有限公司董事；2022 年 6 月至 2023 年 10 月，任本公司副董事长；2023 年 10 月至今，任本公司董事长；2023 年 12 月至今，任华联发展集团有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	持有港股亚洲果业（股票代码：00073）29.86%股权。		

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 25 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]0011002630 号
注册会计师姓名	梁梁 杨拓成

审计报告正文

审计报告

大华审字[2024] 0011002630 号

华联控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了华联控股股份有限公司(以下简称“华联控股公司”)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，公允反映了华联控股公司 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，我们独立于华联控股公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

1.收入确认；

2.存货跌价准备的计提。

(一)收入确认事项

1. 事项描述

华联控股公司 2023 年度营业收入 56,520.34 万元，其中房地产开发项目销售收入 10,630.16 万元，本期房地产开发项目销售收入大幅下滑，占营业收入比重 18.81%，往期所占比重为 80%以上。华联控股公司在满足下述条件时予以确认房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

由于房地产项目的销售收入对华联控股公司财务报表的重要性，销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目销售收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目销售收入确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 评价与房地产开发项目销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，对房地产开发项目销售收入循环的关键内部控制的设计和运行实施控制测试和穿行测试；

(2) 选取样本检查销售合同，识别与商品控制权转移的合同条款与条件，评价房地产开发项目销售收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

(3) 抽样检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、银行流水记录、入伙通知书及其他可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产开发项目销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

(4) 抽样检查房产销售单价，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(5) 抽样对客户交易金额进行发函，以评价房地产开发项目销售收入确认的金额是否准确；

(6) 对房地产开发项目销售收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估房地产开发项目销售收入是否在正确的期间确认；

(7) 查看客户工商登记信息，检查是否存在关联方销售，检查关联交易审批程序、披露情况等；

(8) 评估管理层对房地产开发项目销售收入的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在房地产开发项目销售收入确认中采用的假设和方法是可接受的、管理层对房地产开发项目销售收入确认的总体评估是可以接受的、管理层对房地产开发项目销售收入确认的相关判断及估计是合理的。

(二) 存货跌价准备的计提事项

1. 事项描述

华联控股 2023 年存货账面余额为 298,651.99 万元，尚未计提存货跌价准备。华联控股对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量，而可变现净值的确定则需要管理层作出重大会计估计，因此我们将存货减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于存货跌价准备的计提所实施的重要审计程序包括：

(1) 测试与存货减值相关的关键内部控制的运行有效性；

(2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

(3) 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确；

(4) 对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据（周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等）进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性；

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

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在存货跌价准备的计量中采用的假设和方法是可接受的、管理层对存货跌价准备的计量总体评估是可以接受的、管理层对存货跌价准备的计量房地产开发项目销售收入确认的相关判断及估计是合理的。

四、其他信息

华联控股公司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

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

治理层负责监督华联控股公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华联控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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华联控股公司不能持续经营。

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. 就华联控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

（项目合伙人） 梁 梁

中国注册会计师： 杨拓成

二〇二四年四月二十五日

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：华联控股股份有限公司

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	1,962,026,972.79	3,903,924,971.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,341,397,443.00	900,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,703,363.73	43,725,670.17
应收款项融资		
预付款项	4,713,373.62	2,190,868.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	116,981,178.48	7,588,680.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,986,519,900.31	2,116,173,840.62
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		70,000,000.00
其他流动资产	12,351,147.09	2,107,009.54
流动资产合计	6,430,693,379.02	7,045,711,040.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		205,190,136.99
其他债权投资		
长期应收款	34,098,107.66	34,030,183.12
长期股权投资	15,971,528.26	17,446,832.26
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	6,200,000.00	6,200,000.00
投资性房地产	779,494,369.43	775,245,529.92
固定资产	735,355,700.90	754,988,322.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	671,656.71	3,358,283.57
无形资产	2,753,375.00	2,847,995.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,673,578.27	1,895,996.60
递延所得税资产	390,002,363.50	388,997,588.27
其他非流动资产	1,199,010.62	
非流动资产合计	1,967,419,690.35	2,190,200,868.11
资产总计	8,398,113,069.37	9,235,911,908.91
流动负债：		
短期借款		
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	273,956,317.66	442,437,368.16
预收款项	52,085,629.73	44,710,572.15
合同负债	24,660,332.57	36,151,743.01
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	9,593,391.81	7,568,293.59
应交税费	26,006,919.80	403,027,957.46
其他应付款	1,134,583,003.58	1,365,580,751.74
其中：应付利息		
应付股利	19,224,598.47	864,598.47
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	94,357,615.84	47,715,025.71
其他流动负债	1,027,714.16	1,982,770.62
流动负债合计	1,616,270,925.15	2,349,174,482.44
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	537,000,000.00	586,800,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		294,615.84
长期应付款	40,036,523.53	40,036,523.53
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	577,036,523.53	627,131,139.37
负债合计	2,193,307,448.68	2,976,305,621.81
所有者权益：		
股本	1,483,934,025.00	1,483,934,025.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	231,944,677.95	231,941,056.97
减：库存股		
其他综合收益	-54,615.81	-54,615.81
专项储备		
盈余公积	600,790,766.40	567,845,733.58
一般风险准备		
未分配利润	3,019,794,442.97	3,021,565,509.83
归属于母公司所有者权益合计	5,336,409,296.51	5,305,231,709.57
少数股东权益	868,396,324.18	954,374,577.53
所有者权益合计	6,204,805,620.69	6,259,606,287.10
负债和所有者权益总计	8,398,113,069.37	9,235,911,908.91

法定代表人：龚泽民 主管会计工作负责人：张勇华 会计机构负责人：苏秦

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	1,052,629,068.84	2,251,326,873.92
交易性金融资产	1,171,397,443.00	220,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	94,398.48	202,254.03
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	62,596,131.82	14,107,745.62

其中：应收利息		
应收股利		
存货	16,176,239.73	15,426,239.72
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	1,271,152.07	938,156.30
流动资产合计	2,304,164,433.94	2,502,001,269.59
非流动资产：		
债权投资		205,190,136.99
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,587,220,209.17	753,549,116.98
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	168,922,248.42	177,186,421.14
固定资产	342,977.10	380,021.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,200.00	12,800.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	22,627,648.61	20,131,578.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,779,116,283.30	1,156,450,075.33
资产总计	4,083,280,717.24	3,658,451,344.92
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,573,610.11	4,219,264.67
预收款项		
合同负债	4,761,904.76	
应付职工薪酬	143,147.29	81,290.42
应交税费	10,965,654.99	7,101,603.93
其他应付款	224,128,903.48	86,579,976.85
其中：应付利息		

应付股利	864,598.47	864,598.47
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	238,095.24	
流动负债合计	243,811,315.87	97,982,135.87
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		
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		
负债合计	243,811,315.87	97,982,135.87
所有者权益：		
股本	1,483,934,025.00	1,483,934,025.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	239,290,879.47	239,287,258.49
减：库存股		
其他综合收益	-54,615.81	-54,615.81
专项储备		
盈余公积	602,406,916.42	569,461,883.60
未分配利润	1,513,892,196.29	1,267,840,657.77
所有者权益合计	3,839,469,401.37	3,560,469,209.05
负债和所有者权益总计	4,083,280,717.24	3,658,451,344.92

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	565,203,430.15	2,343,946,610.94
其中：营业收入	565,203,430.15	2,343,946,610.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	491,745,210.02	1,586,424,780.36
其中：营业成本	283,318,066.71	1,128,569,559.95

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	101,905,100.24	253,592,912.78
销售费用	43,720,754.11	99,411,621.08
管理费用	78,696,247.24	75,556,885.84
研发费用		
财务费用	-15,894,958.28	29,293,800.71
其中：利息费用	34,763,118.17	68,952,907.83
利息收入	51,429,062.74	40,616,820.97
加：其他收益	2,564,755.14	4,762,902.24
投资收益（损失以“-”号填列）	36,436,212.90	47,322,112.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	929,183.52	-2,775,849.57
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）	-4,585,580.72	-23,108,437.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,300,341.77	-190,354.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	106,573,265.68	786,308,053.47
加：营业外收入	819,536.85	2,608,508.40
减：营业外支出	1,531,345.47	549,403.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	105,861,457.06	788,367,158.01
减：所得税费用	6,211,987.60	189,126,340.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	99,649,469.46	599,240,817.28
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以	99,649,469.46	599,240,817.28

“一”号填列)		
2. 终止经营净利润 (净亏损以“一”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	81,627,722.81	435,747,116.30
2. 少数股东损益	18,021,746.65	163,493,700.98
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	99,649,469.46	599,240,817.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,627,722.81	435,747,116.30
归属于少数股东的综合收益总额	18,021,746.65	163,493,700.98
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.06	0.29
(二) 稀释每股收益	0.06	0.29

法定代表人：龚泽民 主管会计工作负责人：张勇华 会计机构负责人：苏秦

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	21,648,362.52	18,132,982.27
减：营业成本	8,534,206.02	8,655,883.70
税金及附加	1,609,852.83	856,689.82
销售费用	366,275.06	367,618.38
管理费用	15,603,207.07	20,043,119.76

研发费用		
财务费用	-41,653,756.80	-28,469,450.17
其中：利息费用		
利息收入	41,697,024.95	28,481,903.13
加：其他收益	44,350.84	193,603.94
投资收益（损失以“-”号填列）	309,117,428.42	564,690,383.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,936,774.07	-2,689,432.95
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）	-4,585,580.72	-23,108,437.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-491,024.71	66,934.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	341,273,752.17	558,521,604.99
加：营业外收入	42,001.91	1,005,032.32
减：营业外支出	494.08	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	341,315,260.00	559,526,637.31
减：所得税费用	11,864,931.81	3,154,996.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	329,450,328.19	556,371,640.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	329,450,328.19	556,371,640.48
（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	329,450,328.19	556,371,640.48
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	644,446,146.07	2,459,683,933.80
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		186,235.78
收到其他与经营活动有关的现金	102,416,302.38	628,175,687.42
经营活动现金流入小计	746,862,448.45	3,088,045,857.00
购买商品、接受劳务支付的现金	309,769,758.03	263,010,586.95
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	159,000,242.56	156,589,343.63
支付的各项税费	1,085,015,573.69	264,021,526.72
支付其他与经营活动有关的现金	131,196,186.50	149,368,281.32
经营活动现金流出小计	1,684,981,760.78	832,989,738.62
经营活动产生的现金流量净额	-938,119,312.33	2,255,056,118.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,285,000,000.00	4,535,000,000.00
取得投资收益收到的现金	38,160,985.81	53,107,600.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00

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		251,320,754.72
投资活动现金流入小计	4,323,160,985.81	4,839,438,354.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,081,209.11	648,941.65
投资支付的现金	4,461,229,071.65	4,135,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	635,219,385.34	
支付其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	5,147,529,666.10	4,135,648,941.65
投资活动产生的现金流量净额	-824,368,680.29	703,789,413.22
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	500,000.00	748,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	170,044,551.32	421,510,731.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	85,640,000.00	250,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,027,913.00	2,856,442.80
筹资活动现金流出小计	173,572,464.32	1,173,067,174.44
筹资活动产生的现金流量净额	-173,572,464.32	-1,173,067,174.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,532.46	14,443.24
五、现金及现金等价物净增加额	-1,936,057,924.48	1,785,792,800.40
加：期初现金及现金等价物余额	3,896,598,464.40	2,110,805,664.00
六、期末现金及现金等价物余额	1,960,540,539.92	3,896,598,464.40

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	26,312,231.26	18,535,746.04
收到的税费返还		156,231.68
收到其他与经营活动有关的现金	188,629,825.86	780,422,217.65
经营活动现金流入小计	214,942,057.12	799,114,195.37
购买商品、接受劳务支付的现金	1,406,527.30	6,495,322.61
支付给职工以及为职工支付的现金	9,374,212.27	9,075,137.64
支付的各项税费	13,190,870.10	1,774,275.91
支付其他与经营活动有关的现金	8,484,724.36	215,632,752.86
经营活动现金流出小计	32,456,334.03	232,977,489.02
经营活动产生的现金流量净额	182,485,723.09	566,136,706.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,720,000,000.00	2,270,000,000.00
取得投资收益收到的现金	311,300,050.42	567,379,816.61

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		251,320,754.72
投资活动现金流入小计	3,031,300,050.42	3,088,700,571.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,176.11	
投资支付的现金	3,476,229,071.65	1,770,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	835,640,500.00	
支付其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流出小计	4,361,889,747.76	1,770,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,330,589,697.34	1,318,700,571.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,453,756.85	100,907,513.70
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	50,453,756.85	100,907,513.70
筹资活动产生的现金流量净额	-50,453,756.85	-100,907,513.70
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	-1,198,557,731.10	1,783,929,763.98
加：期初现金及现金等价物余额	2,249,700,367.07	465,770,603.09
六、期末现金及现金等价物余额	1,051,142,635.97	2,249,700,367.07

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	1,483,934,025.00				231,941,056.97		-54,615.81		567,845,733.58		3,021,565,509.83		5,305,170,957.53	954,374,577.53	6,259,606,287.10
加：会计政策变更															

期差错更正																		
他																		
二、本年期初余额	1,483,934.02				231,941.056.97					-54,615.81		567,845.733.58		3,021,565.509.83		5,305,231,709.57	954,374,577.53	6,259,606,287.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,620.98							32,945,032.82		-1,771,066.86		31,177,586.94	-85,978,253.35	-54,800,666.41
（一）综合收益总额														81,627,722.81		81,627,722.81	18,021,746.65	99,649,469.46
（二）所有者投入和减少资本					3,620.98											3,620.98		3,620.98
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					3,620.98								3,620.98	3,620.98
(三) 利润分配								32,945,032.82		-83,398,789.67			-50,453,756.85	-104,000.00
1. 提取盈余公积								32,945,032.82		32,945,032.82				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-50,453,756.85			-50,453,756.85	-104,000.00
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	1,483,934,025.00				231,944,677.95		-54,615.81		600,790,766.40		3,019,794,442.97		5,336,409,296.51	868,396,324.18	6,204,805,620.69

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	1,483,934,025.00				231,941,056.97		-54,615.81		512,208,569.53		2,742,363,071.28		4,970,392,106.97	1,041,280,876.55	6,011,672,983.52
加：会															

计政策变更															
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	1,483,934.025.00				231,941,056.97		-54,615.81		512,208,569.53		2,742,363,071.28		4,970,392,106.97	1,041,280,876.55	6,011,672,983.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									55,637,164.05		279,202,438.55		334,839,602.60	-86,906,299.02	247,933,303.58
（一）综合收益总额											435,747,116.30		435,747,116.30	163,493,700.98	599,240,817.28
（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								55,637,164.05		-156,544,677.75		-100,907,513.70		-250,400,000.00		-351,307,513.70
1. 提取盈余公积								55,637,164.05		-55,637,164.05						
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配										-100,907,513.70		-100,907,513.70		-250,400,000.00		-351,307,513.70
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	1,483,934.02				231,941,056.97		-54,615.81		567,845,733.58		3,021,565.50		5,305,231.70	954,374,577.53	6,259,606.28

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度										
	股本	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	未分	其他	所有	

		优先股	永续债	其他	公积	库存股	综合收益	储备	公积	配利润		者权益合计
一、上年期末余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		569,461,883.60	1,267,840,657.77		3,560,469,209.05
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		569,461,883.60	1,267,840,657.77		3,560,469,209.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,620.98				32,945,032.82	246,051,538.52		279,000,192.32
（一）综合收益总额										329,450,328.19		329,450,328.19
（二）所有者投入和减少资本					3,620.98							3,620.98
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					3,620 .98							3,620 .98
(三))利 润分 配									32,94 5,032 .82	- 83,39 8,789 .67		- 50,45 3,756 .85
1. 提 取盈 余公 积									32,94 5,032 .82	- 32,94 5,032 .82		
2. 对 所有 者 (或 股 东) 的分 配										- 50,45 3,756 .85		- 50,45 3,756 .85
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	1,483,934,025.00				239,290,879.47		-54,615.81		602,406,916.42	1,513,892,196.29		3,839,469,401.37

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、	1,483				239,2		-		513,8	868,0		3,105

上年 期末 余额	,934, 025.0 0				87,25 8.49		54,61 5.81		24,71 9.55	13,69 5.04		,005, 082.2 7
加 ：会 计政 策变 更												
期差 错更 正												
他												
二、 本年 期初 余额	1,483 ,934, 025.0 0				239,2 87,25 8.49		- 54,61 5.81		513,8 24,71 9.55	868,0 13,69 5.04		3,105 ,005, 082.2 7
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)									55,63 7,164 .05	399,8 26,96 2.73		455,4 64,12 6.78
(一) 综 合收 益总 额										556,3 71,64 0.48		556,3 71,64 0.48
(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									55,637,164.05	-156,544,677.75		-100,907,513.70
1. 提取盈余公积									55,637,164.05	-55,637,164.05		
2. 对所有者(或股东)的分配										-100,907,513.70		-100,907,513.70
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	1,483,934,025.00				239,287.25		-54,615.81		569,461.88	1,267,840,657.77		3,560,469,209.05

三、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

华联控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经深圳市人民政府以深府办复（1993）884 号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144 号文批准，于 1993 年 11 月 11 日在深圳市注册成立，1994 年公开发行 A 股并在深圳证券交易所上市。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股份总数 1,483,934,025 股，注册资本为 1,483,934,025.00 元。注册地址：广东省深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦 1103

—1109 房，总部地址：广东省深圳市福田区深南中路 2008 号华联大厦 11 层，本公司统一社会信用代码：91440300192471500W。本公司母公司为华联发展集团有限公司（以下简称“华联集团”），最终控制方为深圳市恒裕资本管理有限公司（以下简称“恒裕资本”）、龚泽民。

2、公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）。

3、合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 13 户，详见本附注九、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 1 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注八、合并范围的变更。

4、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 25 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

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

无

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

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

4、记账本位币

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	应收款项金额大于等于 200 万元
本期重要的应收款项核销	应收款项核销金额大于等于 200 万元

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

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

（4）为合并发生的相关费用

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

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。购入的资产发生资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

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、债权投资、长期应收款等。

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：

① 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。

② 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：

① 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

② 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：

①能够消除或显著减少会计错配。

②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。

3) 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：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

②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：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

②该金融资产已转移，且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：

①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。

②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：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）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：

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②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、租赁应收款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应收账款，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。

本公司在上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：

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ②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；
- ③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；
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑤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：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤ 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥ 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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、账龄组合等。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：

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1-关联方款项组合	款项性质	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合 2-应收政府款项组合		
组合 3-账龄分析法组合	包括除上述组合之外的应收账款，相同账龄的应收账款具有类似的信用风险特征。	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

13、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本附注 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。本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1-关联方款项组合	款项性质	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
组合 2-应收政府款项组合		
组合 3-账龄分析法组合	包括除上述组合之外的应收账款，相同账龄的应收账款具有类似的信用风险特征。	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

14、存货

（1）存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 存货类别

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

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

2) 存货发出计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

- ①低值易耗品采用分期摊销法进行摊销；
- ②包装物采用分期摊销法进行摊销。
- ③其他周转材料采用分次摊销法进行摊销。

(2) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

15、债权投资

本公司对债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见 本附注 11. (6) 金融工具减值。

16、长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见 本附注 11. (6) 金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的长期应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将长期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 1-关联方款项组合	款项性质	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
组合 2-应收政府款项组合		
组合 3-账龄分析法组合	包括除上述组合之外的长期应收款，相同账龄的长期应收款具有类似的信用风险特征。	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

17、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，具体会计政策详见本附注 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，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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

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

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应对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。

18、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（%）
房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 23. 长期资产减值。

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。

19、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	20-40	5-10	2.25-4.75
机器设备	年限平均法	10-18	5-10	5.00-9.50
运输工具	年限平均法	4-12	5-10	7.50-23.75
电子设备	年限平均法	10-15	5-10	6.00-9.50
其他设备	年限平均法	5-10	5-10	9.00-19.00

20、在建工程

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。

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。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 23.长期资产减值。

21、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。

22、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

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、外购软件等。

1) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2) 无形资产的后继计量

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。

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（年）	依据
土地使用权	30-50	受益期
外购软件	5-10	受益期

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

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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 23.长期资产减值。

23、长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产等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，则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。

24、长期待摊费用

1.(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（年）	备注
装修改造工程	2-5	受益期

25、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。

26、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全部为设定提存计划。

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、以及本公司设立的年金计划等。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和年金计划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。

27、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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

(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。

28、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）房地产销售；
- （2）物业出租；
- （3）物业服务；
- （4）酒店运营业务。

（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，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

(2) 收入确认的具体方法

1) 房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

2) 物业出租

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

3) 物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

4) 酒店运营业务

主要经营酒店业务，收入来源包括客房、餐饮、商品销售、商务中心、健身娱乐、电话服务、洗衣、客运等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认，其他酒店经营业务的服务收入均于提供服务的会计期间确认收入，销售商品的收入于商品控制权转移予客户时确认为收入。

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

29、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。

30、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。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(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。

31、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。

32、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。

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注 33 和 34。

(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和经营租赁。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：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②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。

③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。

④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。

⑤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：

①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。

②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。

③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：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③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；
- ④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；
- ⑤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。

33、使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。具体详见本附注（二十四）长期资产减值。

34、租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

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

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

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

35、回购股份

本公司股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

本公司转让库存股时，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。本公司注销库存股时，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

36、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
本公司自 2023 年 10 月 25 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回的会计处理”	无	

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 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对本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	销售房产、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	9、6
城市维护建设税	实缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	20、25
增值税	简易计税方法	5 或 3
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2、12
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30-60

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
东莞惠隆塑胶有限公司	20%
深圳市华联街商业经营管理有限公司	20%
深圳市华联楼宇工程有限公司	20%

2、税收优惠

根据《财政部 税务总局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）：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。执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）为进一步支持小微企业和个体工商户发展，现将有关税费政策公告如下：

一、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对个体工商户年应纳税所得额不超过 200 万元的部分，减半征收个人所得税。个体工商户在享受现行其他个人所得税优惠政策的基础上，可叠加享受本条优惠政策。

二、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

三、对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

四、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策。

五、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。

本公司子公司东莞惠隆塑胶有限公司、深圳市华联街商业经营管理有限公司和深圳市华联楼宇工程有限公司符合小型微利企业条件适用以上税收优惠政策。

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	230,198.31	300,626.04
银行存款	1,947,461,319.83	3,897,373,384.57
其他货币资金	14,335,454.65	6,250,960.64
合计	1,962,026,972.79	3,903,924,971.25

其他说明：

银行存款项目中，期末余额中包括未到期的应收利息 1,486,232.87，期初余额中包括未到期的应收利息 1,626,506.85 元。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
开立保函保证金	---	5,700,000.00
港股通账户保证金	200.00	---
合计	200.00	5,700,000.00

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,341,397,443.00	900,000,000.00
其中：		
债务工具投资	1,150,000,000.00	900,000,000.00
权益工具投资	191,397,443.00	
其中：		

合计	1,341,397,443.00	900,000,000.00
----	------------------	----------------

3、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）	6,680,973.79	43,674,773.06
1 至 2 年	68,011.20	101,771.74
2 至 3 年	23,246.10	
3 年以上	37,664.79	37,664.79
5 年以上	37,664.79	37,664.79
合计	6,809,895.88	43,814,209.59

(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	6,809,895.88	100.00%	106,532.15	1.56%	6,703,363.73	43,814,209.59	100.00%	88,539.42	0.20%	43,725,670.17
其中：										
组合 1-关联方款项组合										
组合 2-应收政府款项组合						38,790,852.35	88.54%			38,790,852.35
组合 3-账龄分析法组合	6,809,895.88	100.00%	106,532.15	1.56%	6,703,363.73	5,023,357.24	11.46%	88,539.42	1.76%	4,934,817.82
合计	6,809,895.88	100.00%	106,532.15	1.56%	6,703,363.73	43,814,209.59	100.00%	88,539.42	0.20%	43,725,670.17

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
1 年以内	6,680,973.79	66,809.76	1.00%
1-2 年	68,011.20	1,360.22	2.00%
2-3 年	23,246.10	697.38	3.00%
3-4 年			50.00%
4-5 年			70.00%
5 年以上	37,664.79	37,664.79	100.00%
合计	6,809,895.88	106,532.15	

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	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	88,539.42	89,475.37		-71,482.64		106,532.15
其中：组合 1-合并范围内关联方款项组合						
组合 2-应收政府款项组合						
组合 3-账龄分析法组合	88,539.42	89,475.37		-71,482.64		106,532.15
合计	88,539.42	89,475.37		-71,482.64		106,532.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	71,482.64

(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
勃林格殷格翰（中国）投资有	1,319,686.00		1,319,686.00	19.38%	

限公司					
杭州容恩医疗美容门诊部有限公司	829,389.20		829,389.20	12.18%	
深圳市南山区国有资产监督管理局	489,026.60		489,026.60	7.18%	
上海赫程国际旅行社有限公司	468,085.57		468,085.57	6.87%	
长江三峡实业有限公司长龙山项目部	435,513.08		435,513.08	6.40%	
合计	3,541,700.45		3,541,700.45	52.01%	

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	116,981,178.48	7,588,680.42
合计	116,981,178.48	7,588,680.42

(1) 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	117,321,643.86	5,364,905.91
往来款	12,217.15	545,387.34
代垫款项	2,977,114.12	3,016,559.41
其他	1,221,300.11	2,002,058.12
减：坏账准备	-4,551,096.76	-3,340,230.36
合计	116,981,178.48	7,588,680.42

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)	113,010,059.80	2,350,721.09
1至2年	33,661.72	3,025,165.34
2至3年	3,017,489.01	231,222.61
3年以上	5,471,064.71	5,321,801.74
3至4年	196,722.61	54,452.51
4至5年	38,892.51	46,849.84
5年以上	5,235,449.59	5,220,499.39
合计	121,532,275.24	10,928,910.78

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	
其中：										
按组合计提坏账准备	121,532,275.24	100.00%	4,551,096.76	3.74%	116,981,178.48	10,928,910.78	100.00%	3,340,230.36	30.56%	7,588,680.42
其中：										
组合 1-关联方往来组合										
组合 2-政府代垫款组合	2,705,355.12	2.23%			2,705,355.12	2,705,355.12	24.75%			2,705,355.12
组合 3-账龄分析法组合	118,826,920.12	97.77%	4,551,096.76	3.83%	114,275,823.36	8,223,555.66	75.25%	3,340,230.36	40.62%	4,883,325.30
合计	121,532,275.24	100.00%	4,551,096.76	3.74%	116,981,178.48	10,928,910.78	100.00%	3,340,230.36	30.56%	7,588,680.42

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
组合 2-政府代垫款组合 其中： 杭州市物业维修资金管理中心	2,024,428.12		
组合 2-政府代垫款组合 其中： 钱塘公馆业主维修基金	680,927.00		
合计	2,705,355.12		

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
组合 3-账龄分析法组合 其中： 1 年以内	112,329,132.80	1,123,291.32	1.00%
1-2 年	33,661.72	673.23	2.00%
2-3 年	3,017,489.01	90,524.67	3.00%
3-4 年	196,722.61	98,361.31	50.00%

4-5 年	38,892.51	27,224.76	70.00%
5 年以上	3,211,021.47	3,211,021.47	100.00%
合计	118,826,920.12	4,551,096.76	

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	144,159.09	3,196,071.27		3,340,230.36
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-14,950.20	14,950.20		
本期计提	1,210,866.40			1,210,866.40
2023 年 12 月 31 日余额	1,340,075.29	3,211,021.47		4,551,096.76

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	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	3,340,230.36	1,210,866.40				4,551,096.76
其中: 组合 1-关联方往来组合						
组合 2-政府代垫款组合						
组合 3-账龄分析法组合	3,340,230.36	1,210,866.40				4,551,096.76
合计	3,340,230.36	1,210,866.40				4,551,096.76

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	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
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	保证金	62,000,000.00	1年以内	51.02%	620,000.00
北京四良科技有限公司	保证金	50,000,000.00	1年以内	41.14%	500,000.00
杭州臻萃家居有限公司	保证金	3,000,000.00	2-3年	2.47%	90,000.00
杭州市物业维修资金管理中心	代垫款项	2,024,428.12	5年以上	1.67%	
杭州天然气有限公司	保证金	1,312,724.00	5年以上	1.08%	1,312,724.00
合计		118,337,152.12		97.38%	2,522,724.00

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	4,274,457.51	90.69%	2,190,868.80	100.00%
1至2年	438,916.11	9.31%		
合计	4,713,373.62		2,190,868.80	

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：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
深圳市联兴行科技有限公司	339,738.82	1至2年	未到结算期
深圳市恒启创展建筑工程有限公司	99,177.29	1至2年	未到结算期
合计	438,916.11		

(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	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
期末余额前五名预付款项汇总	3,438,803.37	72.96

6、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
开发成本	1,280,482,221.43		1,280,482,221.43	342,301,562.58		342,301,562.58
开发产品	1,705,209,268.69		1,705,209,268.69	1,773,060,439.04		1,773,060,439.04
周转材料	532,745.28		532,745.28	509,598.50		509,598.50
库存商品	295,664.91		295,664.91	302,240.50		302,240.50
合计	2,986,519,900.31		2,986,519,900.31	2,116,173,840.62		2,116,173,840.62

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
华联城市商务中心	2017年02月01日	2021年05月01日	3,500,000.00	31,449,269.50	-1,895,887.17		-1,895,887.17	31,449,269.50			银行贷款；自筹
全景天地	2010年08月01日	2021年12月01日		303,247,227.28				303,247,227.28	61,307,077.22		银行贷款；自筹
华联南山A区				7,605,065.82			750,000.01	8,355,065.83			
御品峦山							937,430,658.82	937,430,658.82			银行贷款；自筹
合计	--	--	3,500,000.00	342,301,562.60	-1,895,887.17		936,284,771.66	1,280,482,221.43	61,307,077.22		--

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
华联城市全景花园	2016年12月01日	7,555,567.07			7,555,567.07	680,176.26	
钱塘公馆	2017年09月01日	283,352,306.42		665,001.12	282,687,305.30	29,797,838.71	
华联城市商务中心	2021年10月01日	1,482,152,565.53	10,602,378.95	77,788,548.16	1,414,966,396.32	69,127,251.26	
合计	--	1,773,060,229.02	10,602,378.95	78,453,549.28	1,705,209,268.69	99,605,266.23	

		439.02	.95	.28	268.69	.23	
--	--	--------	-----	-----	--------	-----	--

(2) 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*		
钱塘公馆	29,797,838.71	---	---	---	29,797,838.71	---
全景天地	61,307,077.22	---	---	---	61,307,077.22	---
华联城市全景花园	680,176.26	---	---	---	680,176.26	---
华联城市商务中心	74,427,649.71	---	1,809,532.86	3,490,865.59	69,127,251.26	---
合计	166,212,741.90	---	1,809,532.86	3,490,865.59	160,912,343.45	---

注：*其他减少系商铺和写字楼对外出租转入投资性房地产科目核算。

7、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		70,000,000.00
合计		70,000,000.00

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

1) 一年内到期的债权投资情况

单位：元

组合名称	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
定期存单				70,000,000.00		70,000,000.00
合计				70,000,000.00		70,000,000.00

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税及附加税	21,148.65	238,649.32
增值税留抵扣额	10,021,659.49	1,868,360.22
预缴企业所得税	2,308,338.95	
合计	12,351,147.09	2,107,009.54

9、债权投资

(1) 债权投资的情况

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
定期存单				270,000,000.00		270,000,000.00
未到期应收利息				5,190,136.99		5,190,136.99
减：一年内到期的债权投资				70,000,000.00		70,000,000.00
合计				205,190,136.99		205,190,136.99

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
BT 项目款项	34,098,107.66		34,098,107.66	34,030,183.12		34,030,183.12	
合计	34,098,107.66		34,098,107.66	34,030,183.12		34,030,183.12	

11、长期股权投资

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												
神州长城股份有限公司												
中纺网络信息	9,476,554.77				-1,936,774.		3,620.98				7,543,401.68	

技术 有限 责任 公司					07							
深圳 南方 纺织 有限 公司	7,970 ,277. 49				2,865 ,957. 59			- 2,408 ,108. 50			8,428 ,126. 58	
小计	17,44 6,832 .26				929,1 83.52		3,620 .98	- 2,408 ,108. 50			15,97 1,528 .26	
合计	17,44 6,832 .26				929,1 83.52		3,620 .98	- 2,408 ,108. 50			15,97 1,528 .26	

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

12、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	6,200,000.00	6,200,000.00
合计	6,200,000.00	6,200,000.00

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,235,412,732.20			1,235,412,732.20
2. 本期增加金额	48,107,688.57			48,107,688.57
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	48,107,688.57			48,107,688.57
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	13,210,056.56			13,210,056.56

(1) 处置				
(2) 其他转出				
转入存货	13,210,056.56			13,210,056.56
4. 期末余额	1,270,310,364.21			1,270,310,364.21
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	460,167,202.28			460,167,202.28
2. 本期增加金额	31,360,582.94			31,360,582.94
(1) 计提或摊销	31,360,582.94			31,360,582.94
3. 本期减少金额	711,790.44			711,790.44
(1) 处置				
(2) 其他转出				
转入存货	711,790.44			711,790.44
4. 期末余额	490,815,994.78			490,815,994.78
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				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	779,494,369.43			779,494,369.43
2. 期初账面价值	775,245,529.92			775,245,529.92

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

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	735,355,700.90	754,988,322.38
合计	735,355,700.90	754,988,322.38

(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	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	880,650,064.06	2,913,580.44	9,169,541.96	6,525,727.33	11,617,288.43	910,876,202.22
2. 本期增加金额	1,208,174.51			29,151.77	161,979.49	1,399,305.77
(1) 购置				29,151.77	161,979.49	191,131.26
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
存货转入	1,208,174.51					1,208,174.51
3. 本期减少金额		5,490.00		108,159.90	343,611.55	457,261.45
(1) 处置或报废		5,490.00		108,159.90	343,611.55	457,261.45
4. 期末余额	881,858,238.57	2,908,090.44	9,169,541.96	6,446,719.20	11,435,656.37	911,818,246.54
二、累计折旧						
1. 期初余额	130,779,481.69	2,539,762.36	6,640,596.05	5,784,812.10	10,143,227.64	155,887,879.84
2. 本期增加金额	19,994,924.28	16,386.40	484,905.27	165,699.88	316,710.61	20,978,626.44
(1) 计提	19,994,924.28	16,386.40	484,905.27	165,699.88	316,710.61	20,978,626.44
3. 本期减少金额		4,678.30		95,814.73	303,467.61	403,960.64
(1) 处置或报废		4,678.30		95,814.73	303,467.61	403,960.64
4. 期末余额	150,774,405.97	2,551,470.46	7,125,501.32	5,854,697.25	10,156,470.64	176,462,545.64
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						

3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	731,083,832.60	356,619.98	2,044,040.64	592,021.95	1,279,185.73	735,355,700.90
2. 期初账面价值	749,870,582.37	373,818.08	2,528,945.91	740,915.23	1,474,060.79	754,988,322.38

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	8,673,471.95	8,673,471.95
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	8,673,471.95	8,673,471.95
二、累计折旧		
1. 期初余额	5,315,188.38	5,315,188.38
2. 本期增加金额	2,686,626.86	2,686,626.86
(1) 计提	2,686,626.86	2,686,626.86
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	8,001,815.24	8,001,815.24
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	671,656.71	671,656.71
2. 期初账面价值	3,358,283.57	3,358,283.57

16、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	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	18,023,002.00			10,120,347.70	28,143,349.70
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	18,023,002.00			10,120,347.70	28,143,349.70
二、累计摊销					
1. 期初余额	15,949,862.04			9,345,492.66	25,295,354.70
2. 本期增加金额	83,940.00			10,680.00	94,620.00
(1) 计提	83,940.00			10,680.00	94,620.00
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	16,033,802.04			9,356,172.66	25,389,974.70
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	1,989,199.96			764,175.04	2,753,375.00
2. 期初账面价值	2,073,139.96			774,855.04	2,847,995.00

17、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
装修费用	1,895,996.60	844,844.73	1,067,263.06		1,673,578.27
合计	1,895,996.60	844,844.73	1,067,263.06		1,673,578.27

18、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	3,697,750.04	924,437.51	3,093,387.12	773,346.78
可抵扣亏损	713,280,526.20	178,320,131.55	-	-
土地增值税清算准备	681,636,437.32	170,409,109.33	1,257,692,248.87	314,423,062.22
售房收入确认差异的影响	8,570,773.32	2,142,693.33	12,752,640.20	3,188,160.05
尚未支付的工程款的影响	49,075,987.76	12,268,996.94	205,341,632.08	51,335,408.02
无形资产摊销	261,305.68	65,326.42	429,530.64	107,382.66
计入当期损益的非流动金融资产公允价值变动的影响	88,231,780.72	22,057,945.18	83,646,200.00	20,911,550.00
计提万豪储备金	17,155,166.72	4,288,791.68	-	-
租赁负债	257,615.84	64,403.96	-	-
合计	1,562,167,343.60	390,541,835.90	1,562,955,638.91	390,738,909.73

(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

使用权资产	671,656.72	167,914.18	148,642.00	37,160.50
未到期利息收入	1,486,232.87	371,558.22	6,816,643.84	1,704,160.96
合计	2,157,889.59	539,472.40	6,965,285.84	1,741,321.46

(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
递延所得税资产	539,472.40	390,002,363.50	1,741,321.46	388,997,588.27
递延所得税负债	539,472.40		1,741,321.46	

(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	49,745,041.08	48,866,698.85
资产减值准备	959,878.87	335,382.66
合计	50,704,919.95	49,202,081.51

(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
2023		7,728,592.47	
2024	14,130,150.63	14,130,150.63	
2025	10,313,902.66	10,279,716.99	
2026	7,698,248.89	7,698,248.89	
2027	9,041,568.87	9,029,989.87	
2028	8,561,170.03		
合计	49,745,041.08	48,866,698.85	

19、其他非流动资产

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
预付工程款项	1,199,010.62		1,199,010.62			
合计	1,199,010.62		1,199,010.62			

20、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	200.00	200.00		港股通账	5,700,000	5,700,000		不可撤销

				户保证金 200.00 元	.00	.00		保函保证 金
固定资产	21,977,08 3.23	21,977,08 3.23		用于长期 借款抵押	22,674,08 2.83	22,674,08 2.83		用于长期 借款抵押
应收账款	1,699,888 .54	1,682,889 .65		用于长期 借款抵押				
投资性房 地产	291,444,1 70.98	291,444,1 70.98		用于长期 借款抵押	300,066,5 79.86	300,066,5 79.86		用于长期 借款抵押
合计	315,121,3 42.75	315,104,3 43.86			328,440,6 62.69	328,440,6 62.69		

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	260,279,848.86	432,003,595.08
应付酒店用品费用	10,562,797.74	5,734,700.72
应付费用	2,048,955.34	2,821,123.09
应付其他款项	1,064,715.72	1,877,949.27
合计	273,956,317.66	442,437,368.16

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	19,224,598.47	864,598.47
其他应付款	1,115,358,405.11	1,364,716,153.27
合计	1,134,583,003.58	1,365,580,751.74

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
华联控股普通股股利	864,598.47	864,598.47
杭州置业股东股利	18,360,000.00	
合计	19,224,598.47	864,598.47

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：

其中：华联控股普通股股利 864,598.47 元超过 1 年未支付，未支付原因：未领取。

(2) 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
土地增值税清算准备	681,636,437.32	1,257,692,248.87
景恒泰合作开发暂收款	296,404,027.30	
押金及保证金	52,651,168.53	50,865,934.41
购房意向金	45,500,000.00	2,000,000.00
万豪酒店预提费用	26,970,362.82	19,650,362.03
其他	12,196,409.14	34,507,607.96
合计	1,115,358,405.11	1,364,716,153.27

23、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	14,016,452.76	10,524,890.33
其他	38,069,176.97	34,185,681.82
合计	52,085,629.73	44,710,572.15

(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
预收深圳政府代建道路款项	38,069,176.97	未到结算时间
合计	38,069,176.97	--

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房屋出售款	18,082,800.00	30,586,629.89
其他	6,577,532.57	5,565,113.12
合计	24,660,332.57	36,151,743.01

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
个人客户 A	13,320,895.24	未有交房
合计	13,320,895.24	

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
预收房屋出售款	-2,980,020.37	结转收入
预收房屋出售款	-9,523,809.52	改变用途，转入其他应付款
合计	-12,503,829.89	——

25、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	7,134,252.78	150,612,605.08	148,555,010.24	9,191,847.62
二、离职后福利-设定提存计划	434,040.81	11,327,337.23	11,359,833.85	401,544.19
三、辞退福利		168,326.00	168,326.00	
合计	7,568,293.59	162,108,268.31	160,083,170.09	9,593,391.81

(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	6,596,176.79	125,028,435.56	123,065,023.58	8,559,588.77
2、职工福利费		14,093,158.61	14,093,158.61	
3、社会保险费	276,501.94	5,197,175.24	5,202,048.01	271,629.17
其中：医疗保险费	256,583.39	4,899,548.93	4,904,500.53	251,631.79
工伤保险费	8,963.44	129,597.16	129,560.37	9,000.23
生育保险费	10,955.11	168,029.15	167,987.11	10,997.15
4、住房公积金	49,353.00	5,192,218.40	5,184,064.40	57,507.00
5、工会经费和职工教育经费	212,221.05	1,101,617.27	1,010,715.64	303,122.68
合计	7,134,252.78	150,612,605.08	148,555,010.24	9,191,847.62

(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	418,301.52	9,184,222.93	9,214,757.58	387,766.87
2、失业保险费	15,739.29	265,307.82	267,269.79	13,777.32
3、企业年金缴费		1,877,806.48	1,877,806.48	
合计	434,040.81	11,327,337.23	11,359,833.85	401,544.19

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额

增值税	1,238,336.73	100,806,003.04
企业所得税	14,488,592.87	226,962,917.63
个人所得税	155,508.99	359,716.18
城市维护建设税	129,175.21	7,058,203.19
土地增值税	569,100.42	53,380,225.62
房产税	8,883,357.57	8,103,650.63
土地使用税	374,044.76	253,999.77
教育费附加	92,584.13	5,042,669.76
印花税	71,975.19	1,056,417.20
其他	4,243.93	4,154.44
合计	26,006,919.80	403,027,957.46

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	94,100,000.00	44,800,000.00
一年内到期的租赁负债	257,615.84	2,915,025.71
合计	94,357,615.84	47,715,025.71

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,027,714.16	1,982,770.62
合计	1,027,714.16	1,982,770.62

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	631,100,000.00	631,600,000.00
减：一年内到期的长期借款	-94,100,000.00	-44,800,000.00
合计	537,000,000.00	586,800,000.00

长期借款分类的说明：

本公司子公司杭州华联置业有限公司（以下简称“杭州华联置业”）于2019年5月31日与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行分别签订了合同编号为ZB952020192805220、ZB95202019280454的经营性贷款合同，借款金额分别为38,520.00万元、37,480.00万元，合计76,000.00万元，用于归还母公司借款。该两笔借款期限分别为自2019年7月5日至2033年12月31日止、自2019年6月12日至2033年12月31日止。截至2023年12月31日止，上述借款余额为63,110.00万元。

抵押借款详细情况参见附注十四、2（1）资产负债表日存在的重要或有事项。

抵押借款抵押物详见附注七、注释 20。

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
宿舍租赁	257,873.67	3,285,786.67
减：未确认融资费用	-257.83	-76,145.12
减：一年内到期的租赁负债	-257,615.84	-2,915,025.71
合计		294,615.84

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	40,036,523.53	40,036,523.53
合计	40,036,523.53	40,036,523.53

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付土地使用权款	39,656,390.35	39,656,390.35
应付维修基金	380,133.18	380,133.18
合计	40,036,523.53	40,036,523.53

32、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	1,483,934,025.00						1,483,934,025.00

33、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）	134,549,982.17			134,549,982.17
其他资本公积	97,391,074.80	3,620.98		97,391,074.80
合计	231,941,056.97	3,620.98		231,944,677.95

34、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、将重 分类进损 益的其他 综合收益	- 54,615.81							- 54,615.81
其中：权 益法下可 转损益的 其他综合 收益	- 54,615.81							- 54,615.81
其他综合 收益合计	- 54,615.81							- 54,615.81

35、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	567,845,733.58	32,945,032.82		600,790,766.40
合计	567,845,733.58	32,945,032.82		600,790,766.40

36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	3,021,565,509.83	2,742,363,071.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	81,627,722.81	435,747,116.30
减：提取法定盈余公积	32,945,032.82	55,637,164.05
应付普通股股利	50,453,756.85	100,907,513.70
期末未分配利润	3,019,794,442.97	3,021,565,509.83

37、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	541,185,845.44	258,535,040.75	2,322,886,270.33	1,106,109,305.02
其他业务	24,017,584.71	24,783,025.96	21,060,340.61	22,460,254.93

合计	565,203,430.15	283,318,066.71	2,343,946,610.94	1,128,569,559.95
----	----------------	----------------	------------------	------------------

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	房产销售分部		房地产出租分部		酒店业务分部		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：								
房产销售	106,301,589.52	29,137,686.20					106,301,589.52	29,137,686.20
房地产出租			274,739,346.39	148,480,812.44			274,739,346.39	148,480,812.44
酒店业务					160,144,909.53	80,916,542.11	160,144,909.53	80,916,542.11
其他业务收入			24,017,584.71	24,783,025.96			24,017,584.71	24,783,025.96
合计	106,301,589.52	29,137,686.20	298,756,931.10	173,263,838.40	160,144,909.53	80,916,542.11	565,203,430.15	283,318,066.71
按经营地区分类								
其中：								
华南地区	105,015,875.24	28,472,685.08	156,450,087.25	106,882,477.72			261,465,962.49	135,355,162.80
华东地区	1,285,714.28	665,001.12	142,306,843.85	66,381,360.68	160,144,909.53	80,916,542.11	303,737,467.66	147,962,903.91
合计	106,301,589.52	29,137,686.20	298,756,931.10	173,263,838.40	160,144,909.53	80,916,542.11	565,203,430.15	283,318,066.71
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	106,301,589.52	29,137,686.20	24,017,584.71	24,783,025.96	160,144,909.53	80,916,542.11	290,464,083.76	134,837,254.27
在某一时段内转让			274,739,346.39	148,480,812.44			274,739,346.39	148,480,812.44
合计	106,301,589.52	29,137,686.20	298,756,931.10	173,263,838.40	160,144,909.53	80,916,542.11	565,203,430.15	283,318,066.71

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
1	华联城市商务中心	105,015,875.24
2	钱塘公馆	1,285,714.28

38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,465,180.58	10,530,468.53
教育费附加	1,045,073.33	7,522,715.52
房产税	21,355,255.47	19,570,228.85
土地使用税	1,046,818.02	854,713.37
印花税	834,019.90	1,379,794.98
土地增值税	76,132,936.70	213,719,871.53
其他	25,816.24	15,120.00
合计	101,905,100.24	253,592,912.78

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	42,904,585.67	38,932,830.79
折旧、摊销	5,347,435.44	5,546,437.15
中介机构费用	2,603,851.47	7,121,511.36
行政办公费	997,318.94	1,549,124.76
保险费	684,915.60	2,405,076.93
证券管理费	1,714,108.36	1,546,981.12
董事会费	1,069,504.96	880,000.00
万豪酒店管理费	6,091,746.97	3,560,186.53
房屋租金	1,207,638.68	1,199,864.08
其他	16,075,141.15	12,814,873.12
合计	78,696,247.24	75,556,885.84

40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	10,589,574.62	9,360,994.04
广告费	4,610,138.88	5,079,465.09
佣金及代销手续费	4,511,179.07	63,801,956.70
办公费	8,191,693.01	5,688,991.29
业务宣传费	5,860,401.73	5,125,919.77
其他	9,957,766.80	10,354,294.19
合计	43,720,754.11	99,411,621.08

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	34,763,118.17	68,952,907.83
减：利息收入	-51,429,062.74	-40,616,820.97
汇兑损益	109,643.20	440,170.98
银行手续费及其他	661,343.09	517,542.87
合计	-15,894,958.28	29,293,800.71

42、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	1,291,605.20	2,766,667.37
个税返还	78,864.34	199,658.17
进项税加计抵扣	769,258.38	1,211,433.15
税费减免	425,027.22	508,918.95
水电费减免	0.00	76,224.60
合计	2,564,755.14	4,762,902.24

43、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-4,585,580.72	
按公允价值计量的权益投资		-23,108,437.85
合计	-4,585,580.72	-23,108,437.85

44、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	929,183.52	-2,775,849.57
理财产品投资收益	35,507,029.38	50,097,962.54
合计	36,436,212.90	47,322,112.97

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,300,341.77	-190,354.47
合计	-1,300,341.77	-190,354.47

46、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
违约金收入	93,489.71	1,121,373.44	93,489.71
罚款净收入	283,424.00	1,102,700.00	283,424.00
其他	442,623.14	384,434.96	442,623.14
合计	819,536.85	2,608,508.40	819,536.85

47、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
对外捐赠	231,720.83	127,884.40	231,720.83
罚款和滞纳金	922,486.33	250,745.23	922,486.33
固定资产报废损失	51,597.42	3,950.35	51,597.42
其他	325,540.89	166,823.88	325,540.89
合计	1,531,345.47	549,403.86	1,531,345.47

48、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	7,216,762.83	-297,386,369.56
递延所得税费用	-1,004,775.23	486,512,710.29
合计	6,211,987.60	189,126,340.73

(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	105,861,457.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,465,364.27
调整以前期间所得税的影响	-14,338,681.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,539,145.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,269,756.13
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	2,203,936.17
权益法核算长期股权投资确认的投资收益对所得税的影响	-232,295.88
内部交易抵消对所得税的影响	-1,671,467.07
其他	-405,967.56
所得税费用	6,211,987.60

49、其他综合收益

详见附注 34。

50、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
所得税退税	0.00	554,710,822.46
暂收款、代垫款、往来款等	21,798,270.58	12,278,495.32
利息收入	57,513,650.72	35,099,915.77
收到投标保证金、押金	21,523,940.68	22,735,693.37
政府补助等	854,393.26	2,966,325.54
营业外收入	726,047.14	384,434.96
合计	102,416,302.38	628,175,687.42

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
暂收款、代垫款、往来款等	66,329,712.15	19,181,861.48
销售费用支出	34,635,811.55	87,232,473.16
管理费用支出	19,388,235.25	26,421,073.96
退回投标保证金、押金	8,791,373.36	15,294,799.72
营业外支出	1,479,748.05	545,453.51
财务费用支出	571,306.14	692,619.49
合计	131,196,186.50	149,368,281.32

(2) 与投资活动有关的现金

1) 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
收回购买都会 100 大厦裙楼预付款及资金占用费	---	251,320,754.72
合计	---	251,320,754.72

2) 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
支付投资项目保证金	50,000,000.00	---
合计	50,000,000.00	---

(3) 与筹资活动有关的现金

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
支付的租赁费用	3,027,913.00	2,856,442.80
合计	3,027,913.00	2,856,442.80

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 不适用**51、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	99,649,469.46	599,240,817.28
加：资产减值准备	1,300,341.77	190,354.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,339,209.38	51,640,600.09
使用权资产折旧	2,686,626.86	2,686,626.86
无形资产摊销	94,620.00	173,242.50
长期待摊费用摊销	1,067,263.06	1,052,645.70
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“－”号填列）	51,597.42	3,950.35
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	4,585,580.72	23,108,437.85
财务费用（收益以“－”号填列）	34,760,585.71	62,427,572.88
投资损失（收益以“－”号填列）	-36,436,212.90	-47,322,112.97
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,004,775.23	484,771,388.83
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		1,741,321.46
存货的减少（增加以“－”号填列）	61,784,200.68	847,873,647.55
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-36,365,693.12	-37,018,935.47
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,122,632,126.14	264,486,561.00

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-938,119,312.33	2,255,056,118.38
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	1,960,540,539.92	3,896,598,464.40
减：现金的期初余额	3,896,598,464.40	2,110,805,664.00
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	-1,936,057,924.48	1,785,792,800.40

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	835,640,500.00
其中：	
景恒泰公司	835,640,500.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	200,421,114.66
其中：	
景恒泰公司	200,421,114.66
其中：	
取得子公司支付的现金净额	635,219,385.34

(3) 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	1,960,540,539.92	3,896,598,464.40
其中：库存现金	230,198.31	300,626.04
可随时用于支付的银行存款	1,945,975,086.96	3,895,746,877.72
可随时用于支付的其他货币资金	14,335,254.65	550,960.64
三、期末现金及现金等价物余额	1,960,540,539.92	3,896,598,464.40

(4) 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
未到期应收利息	1,486,232.87	1,626,506.85	
港股通账户保证金	200.00		使用受限

履约保函保证金		5,700,000.00	使用受限
合计	1,486,432.87	7,326,506.85	

52、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			171,604.37
其中：美元	4,749.67	7.0827	33,640.49
港币	152,241.05	0.90622	137,963.88

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

适用 不适用

53、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

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	
		本期发生额	上期发生额
华联集团	办公场所	1,881,730.20	2,999,249.48
合计		1,881,730.20	2,999,249.48

(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
华联城市全景商铺	15,284,959.29
深圳市福田区八卦岭工业区	21,863,938.37
深圳市福田区上步工业区	8,613,260.39
深圳市南山区城市山林	13,747,682.38
深圳市罗湖区笋岗干货仓	1,870,000.00
广州市越秀区珠江大厦	2,119,860.99

华联城市商务中心商铺及写字楼	8,054,472.80
华联发展大厦	13,111,779.56
华联创意广场	12,497,524.03
南山区南油工业区	2,462,480.04
东莞惠隆厂区	2,278,647.57
UDC 时代大厦	68,514,246.96
其他	2,446,407.65
合计	172,865,260.03

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

八、合并范围的变更

1、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：

(1) 景恒泰公司

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量
景恒泰公司	2023年12月22日	835,604,245.28	100.00	深圳联合产权交易所竞拍取得	2023年12月22日	已支付完所有购买股权款项及完成工商变更	---	(626,517.47)	(199,000,200.96)

其他说明：

2023年12月21日，本公司以自有资金83,500.00万元通过深圳联合产权交易所竞拍取得深物业所持有的景恒泰公司100%股权。根据《企业会计准则解释第13号》及相关准则判定，本次股权竞拍不构成业务收购，作为资产收购处理，本期将该公司纳入合并财务报表合并范围。

1) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	景恒泰公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	200,421,114.66	200,421,114.66
存货	937,430,658.82	235,316,148.92
其他流动资产	140,922.12	140,922.12

项目	景恒泰公司	
减：		
应付账款	5,978,056.27	5,978,056.27
应交税费	6,366.75	6,366.75
其他应付款	296,404,027.30	296,404,027.30
净资产	835,604,245.28	133,489,735.38
减：少数股东权益	---	---
取得的净资产	835,604,245.28	133,489,735.38

2) 购买日至报告期末被购买方的收入、净利润及现金流量

项目	景恒泰公司	
	购买日至报告期末	
营业收入		---
净利润		(626,517.47)
经营活动现金净流量		(199,000,200.96)
投资活动现金净流量		---
筹资活动现金净流量		---
现金及现金等价物净额		(199,000,200.96)

(2) 深圳市华联楼宇工程有限公司

本公司下属 2 级子公司深圳市华联楼宇工程有限公司已于本期清算注销。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	
杭州华联置业有限公司	78,450,000.00	杭州	杭州	房地产开发	74.00%	0.00%	投资设立
杭州淳安华联置业有限公司	150,000,000.00	淳安	淳安	房地产开发	0.00%	74.00%	投资设立
东莞惠隆塑胶有限公司	15,607,340.00	东莞	东莞	厂房出租	100.00%	0.00%	投资设立
深圳市华联东方房地产开发有限公	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	100.00%	0.00%	投资设立

司							
深圳市华联置业集团有限公司*	200,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	68.70%	0.00%	同一控制下的企业合并取得
深圳中联丝绸有限公司	18,000,000.00	深圳	深圳	厂房出租	0.00%	51.53%	同一控制下的企业合并取得
上海申冠置业发展有限公司	30,000,000.00	上海	上海	房屋租赁	0.00%	51.53%	同一控制下的企业合并取得
上海联冠置业发展有限公司	10,000,000.00	上海	上海	房屋租赁	0.00%	51.53%	同一控制下的企业合并取得
深圳华业纺织染有限公司*	25,340,000.00	深圳	深圳	房产出租	74.98%	25.02%	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联物业集团有限公司**	40,620,000.00	深圳	深圳	物业管理	81.39%	18.61%	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联街商业经营管理有限公司	1,080,000.00	深圳	深圳	商业街租赁	0.00%	87.48%	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联楼宇工程有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	楼宇设备维修	0.00%	100.00%	同一控制下的企业合并取得
上海申冠物业管理有限公司	1,200,000.00	上海	上海	物业管理	0.00%	100.00%	同一控制下的企业合并取得
深圳市景恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	100.00%	0.00%	深圳联合产权交易所竞拍取得

单位：元

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	15,971,528.26	17,446,832.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	929,183.52	-2,775,849.57
--综合收益总额	929,183.52	-2,775,849.57

十、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
其他收益	1,291,605.20	2,766,667.37

十一、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、股权投资、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。本公司的风险管理按照董事会批准的政策开展。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。

金融工具产生的各类风险

(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、其他应收款、债权投资等，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。除附注十四、2. (1) 资产负债表日存在的重要或有事项所载本公司作出的财务担保外，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。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

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	6,809,895.88	106,532.15
其他应收款	121,532,275.24	4,551,096.76
长期应收款（含一年内到期的款项）	34,098,107.66	---
合计	162,440,278.78	4,657,628.91

由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

本公司投资的银行理财产品，交易对方的信用评级须高于或与本公司相同。鉴于交易对方的信用评级良好，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

(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。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司对各项金融资产及金融负债可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

(3) 市场风险

1) 汇率风险

本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。本公司管理层认为，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影响很小。

2) 利率风险

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

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

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固定基于中国人民银行基准利率浮动的合同，金额为 631,100,000.00 元，详见附注七、注释 29。

3) 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

十二、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	--	--	--	--

(一) 交易性金融资产	191,397,443.00		1,150,000,000.00	1,341,397,443.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	191,397,443.00		1,150,000,000.00	1,341,397,443.00
(1) 债务工具投资			1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
(2) 权益工具投资	191,397,443.00			191,397,443.00
(三) 其他权益工具投资			6,200,000.00	6,200,000.00
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

持续第一层次公允价值计量的权益工具投资为股票投资，公司对该类投资采用估值技术进行公允价值计量，按照购买股票期末收盘价计量。

3、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

(1) 估值技术、输入值说明

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的非上市公司股权投资，公司对该类投资采用估值技术进行公允价值计量。根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》的规定，公司对目前持有的不存在活跃的交易市场非上市公司股权，根据所投资公司的性质分别采用了市场法和成本法进行估值，其中市场法参考同行业证券的股票价格并考虑流动性折扣进行估算，成本法参考重置相关资产能力所需金额并考虑控制权折旧进行估算。

(2) 不可观察输入值信息

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	6,200,000.00	成本法	N/A	N/A
银行理财产品	1,150,000,000.00	成本法	N/A	N/A
合计	1,156,200,000.00			

4、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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十三、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
华联发展集团有限公司	深圳市	纺织品、服装进出口、投资	9061 万元	28.21%	28.21%

本企业最终控制方是恒裕资本、龚泽民。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九（一）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九（二）在联营企业中的权益。

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
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东
杭州华联千岛湖创业有限公司	同一最终控股股东
杭州星光大道经营管理有限公司	同一最终控股股东
淳安千岛湖进贤湾游船艇有限公司	同一最终控股股东
深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下简称“恒裕集团”）	实际控制人关联公司

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

无

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
浙江华联杭州湾创业有限公司	物业服务	1,921,118.58	1,747,798.95
杭州星光大道经营管理有限公司	物业服务	7,057,212.15	8,470,669.24
杭州华联千岛湖创业有限公司	物业服务	636,887.29	494,635.06
合计		9,615,218.02	10,713,103.25

(2) 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
淳安千岛湖进贤湾游船艇有限公司	办公场所	1,853,983.96	1,827,230.70

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
华联集团	办公场所	1,881,730.20	2,999,249.48								

6、关联方应收应付款项

(1) 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	华联发展集团有限公司		328,180.00
其他应付款	恒裕集团	100,000,000.00	

十四、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

项目	期末余额	对本公司的财务影响
已签订的正在或准备履行的租赁合同	25.79 万元	截至 2023 年 12 月 31 日止已签订的正在或准备履行的本公司的租赁合同，将在履行合同规定的责任与义务的同时支付，预期不会给公司造成不利影响。
合计	25.79 万元	

(2) 其他重大财务承诺事项

抵押及质押资产情况：

本公司子公司杭州华联置业于 2019 年 5 月 31 日与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行分别签订了合同编号为 ZB952020192805220、ZB95202019280454 的经营性贷款合同，借款金额分别为 38,520.00 万元、37,480.00 万元，合计

76,000.00 万元，用于归还母公司借款。该两笔借款期限分别为自 2019 年 7 月 5 日至 2033 年 12 月 31 日止、自 2019 年 6 月 12 日至 2033 年 12 月 31 日止。杭州华联置业与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行签订了合同编号为 ZB9520201900000002 的最高额抵押合同，抵押物为时代大厦自有物业，账面原值为 41,434.11 万元，评估价值 160,040.00 万元，抵押期限自 2019 年 5 月 31 日至 2034 年 1 月 1 日止。杭州华联置业还与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行签订了合同编号为 ZB9520201900000001 应收账款最高额质押合同，质押物为时代大厦承租人（包括已发生和将发生）的应收账款，质押期限为自 2019 年 5 月 4 日至 2036 年 6 月 30 日止。本公司为上述借款提供连带责任担保。截至 2023 年 12 月 31 日止，上述借款余额为 63,110.00 万元。

除存在上述承诺事项外，截至 2023 年 12 月 31 日止，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

对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
城市全景购房人	*	6,464.00	*	预期不会给公司造成不利影响
华联城市商务中心购房人	**	13,385.00	**	预期不会给公司造成不利影响
合计		19,849.00		

*该款项系为城市全景购房人向银行提供抵押贷款担保，截至 2023 年 12 月 31 日止，尚未结清的担保金额 6,464.00 万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

**该款项系为华联城市商务中心购房人向银行提供抵押贷款担保，截至 2023 年 12 月 31 日止，尚未结清的担保金额 13,385.00 万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

除存在上述或有事项外，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(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。

十五、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
重要的对外投资	2023 年 12 月 15 日，本公司与邹昕昕、深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司签订了《深圳前海中保清源汇海私募股权基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，协议约定本公司投资 4.8 亿元参与设立深圳前海中保清源汇海私募股权基金合伙企业（有限合伙），成为该合伙企业的有限合伙人，持有该合伙企业 99.585% 的出资份额，合伙企业已于 2024 年 1 月 22 日取得由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》。截至报告日，该投资额已全额支付。	0	对 2023 年度财务报表无影响
回购股份	2024 年 01 月 11 日，本公司发布了《华联控股关于回购公司股份方案的议案公告》，公司将以前自有资金回购公司股份拟用于股权激励或员工持股计划。截至报告日，公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份 82,858,109 股，占公司当前总股本的 5.58%，最高成交价为 3.55 元/股，最低成交价为 2.65 元/股，成交总金额为人民币 256,294,952.30 元（不含交易费用）。	0	对 2023 年度财务报表无影响
签署的重要经营协议	<p>2024 年 3 月 25 日，本公司子公司景恒泰公司与恒裕集团有限公司签署了《关于御品峦山项目之合作协议书》，恒裕集团为本公司关联公司。恒裕集团为履行规避同业竞争的承诺，支持上市公司做优做强，同时为有利于上市公司控制投资成本，减轻后续开发压力，恒裕集团拟将其在“御品峦山”项目的开发建设和管理权限及 70% 权益（2325m² 商业和停车场权益除外）转让给景恒泰公司，转让价格为 0 元，景恒泰公司将归还恒裕集团先前垫付的 10,000 万元工程款保证金。</p> <p>本次关联交易后，景恒泰公司和恒裕集团根据项目开发进度按景恒泰公司 70%、恒裕集团 30% 承担项目工程的开发、建设资金和费用，及享有相应的权益。</p> <p>同时，按照系列合作协议约定，恒裕集团自行处理与其他合作开发方（派成公司、广州丰源）的结算事宜。如派成公司、广州丰源就“御品峦山”项目有关权益分配事宜向景恒泰公司追索，由恒裕集团负责协商解决，并承担因此给景恒泰公司造成的损失。</p>	0	对 2023 年度财务报表无影响

2、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	-
拟分配每 10 股分红股（股）	-
拟分配每 10 股转增数（股）	-

经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	-
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	-
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	-
利润分配方案	公司董事会拟定 2023 年度利润分配预案为：不分配、不转增。

十六、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）	95,352.00	204,297.00
合计	95,352.00	204,297.00

(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	95,352	100%	953.52	1.00%	94,398.48	204,297		2,042.97	1.00%	202,254.03
其中：										
组合 1-关联方款项组合										
组合 2-应收政府款项组合										
组合 3-账龄分析法组合	95,352	100%	953.52	1.00%	94,398.48	204,297		2,042.97	1.00%	202,254.03
合计	95,352	100%	953.52	1.00%	94,398.48	204,297		2,042.97	1.00%	202,254.03

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
1 年以内	95,352	953.52	1%
1-2 年			
2-3 年			

3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	95,352	953.52	

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	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	2,042.97		1,089.45			953.52
其中：组合 1-关联方款项组合						
组合 2-应收政府款项组合						
组合 3-账龄分析法组合	2,042.97		1,089.45			953.52
合计	2,042.97		1,089.45			953.52

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(4) 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
深圳贝齿美新安口腔门诊部	76,384			80.11%	763.84
个人	18,968			19.89%	189.68
合计	95,352			100.00%	953.52

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	62,596,131.82	14,107,745.62
合计	62,596,131.82	14,107,745.62

(1) 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
合并范围内往来款	13,090,000.00	14,090,000.00
保证金	50,012,263.64	31,763.28
减：坏账准备	-506,131.82	-14,017.66
合计	62,596,131.82	14,107,745.62

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）	50,000,000.00	
2 至 3 年		12,263.64
3 年以上	13,102,263.64	14,109,499.64
3 至 4 年	12,263.64	
4 至 5 年		19,499.64
5 年以上	13,090,000.00	14,090,000.00
合计	63,102,263.64	14,121,763.28

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	63,102,263.64	100%	506,131.82	0.80%	62,596,131.82	14,121,763.28	100%	14,017.66	0.10%	14,107,745.62
其中：										
组合 1-关联方往来组合	13,090,000.00	20.74%			13,090,000.00	14,090,000.00	99.78%			14,090,000.00
组合 2-政府代垫款组合										
组合 3-账龄分	50,012,263.64	79.26%	506,131.82	1.01%	49,506,131.82	31,763.28	0.22%	14,017.66	44.13%	17,745.62

析法组合										
合计	63,102,263.64	100%	506,131.82	0.80%	62,596,131.82	14,121,763.28	100%	14,017.66	0.10%	14,107,745.62

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
组合 1-关联方款项组合	13,090,000		
合计	13,090,000		

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
账龄: 1 年以内	50,000,000	500,000	1.00%
1-2 年			2.00%
2-3 年			3.00%
3-4 年	12,263.64	6,131.82	50.00%
4-5 年			70.00%
5 年以上			100.00%
合计	50,012,263.64	506,131.82	

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	14,017.66			14,017.66
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	492,114.16			492,114.16
2023 年 12 月 31 日余额	506,131.82			506,131.82

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	
按单项计提坏						

账准备						
按组合计提坏账准备	14,017.66	492,114.16				506,131.82
其中：组合 1-关联方往来组合						
组合 2-政府代垫款组合						
组合 3-账龄分析法组合	14,017.66	492,114.16				506,131.82
合计	14,017.66	492,114.16				506,131.82

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	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
北京四良科技有限公司	保证金	50,000,000.00	1 年以内	79.24%	500,000.00
东莞惠隆塑胶有限公司	合并范围内往来款	13,090,000.00	5 年以上	20.74%	
深圳市泊寓租赁服务有限公司	保证金	12,263.64	3-4 年	0.02%	6,131.82
合计		63,102,263.64		100.00%	506,131.82

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	1,579,676,807.49		1,579,676,807.49	744,072,562.21		744,072,562.21
对联营、合营企业投资	7,543,401.68		7,543,401.68	9,476,554.77		9,476,554.77
合计	1,587,220,209.17		1,587,220,209.17	753,549,116.98		753,549,116.98

(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		
深圳市华	108,487.3						108,487.3	

联置业集团有限公司	97.96									97.96	
深圳华业纺织染有限公司	57,467,818.49									57,467,818.49	
东莞惠隆塑胶有限公司	12,960,763.59									12,960,763.59	
杭州华联置业有限公司	423,620,056.71									423,620,056.71	
深圳市华联东方房地产开发有限公司	101,267,400.00									101,267,400.00	
深圳市华联物业集团有限公司	40,269,125.46									40,269,125.46	
深圳市景恒泰房地产开发有限公司				835,604,245.28						835,604,245.28	
合计	744,072,562.21			835,604,245.28						1,579,676,807.49	

(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												
神州长城股份有限公司												
中纺网络信息技术有限责任公司	9,476,554.77				-1,936,774.07		3,620.98				7,543,401.68	
小计	9,476,554.77				-1,936,774.07		3,620.98				7,543,401.68	

	77				,774. 07						68
合计	9,476 ,554. 77				- 1,936 ,774. 07		3,620 .98				7,543 ,401. 68

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

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	21,648,362.52	8,534,206.02	18,132,982.27	8,655,883.70
合计	21,648,362.52	8,534,206.02	18,132,982.27	8,655,883.70

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	房产销售		房地产出租		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
业务类型						
其中：						
房产销售						
房地产出租			21,648,362.52	8,534,206.02	21,648,362.52	8,534,206.02
合计			21,648,362.52	8,534,206.02	21,648,362.52	8,534,206.02
按经营地区分类						
其中：						
华南地区			21,648,362.52	8,534,206.02	21,648,362.52	8,534,206.02
华东地区						
合计			21,648,362.52	8,534,206.02	21,648,362.52	8,534,206.02
按商品转让的时间分类						
其中：						
在某一时点转让						
在某一时段内转让			21,648,362.52	8,534,206.02	21,648,362.52	8,534,206.02
合计			21,648,362.52	8,534,206.02	21,648,362.52	8,534,206.02

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

成本法核算的长期股权投资收益	296,000,000.00	549,600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,936,774.07	-2,689,432.95
理财产品收益	15,054,202.49	17,779,816.61
合计	309,117,428.42	564,690,383.66

十七、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
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）	1,691,658.02	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-4,585,580.72	
委托他人投资或管理资产的损益	35,507,029.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-711,808.62	
减：所得税影响额	7,975,324.52	
少数股东权益影响额（税后）	3,487,046.97	
合计	20,438,926.57	--

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	1.53%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.15%	0.04	0.04

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

华联控股股份有限公司

二〇二四年四月二十九日