

证券代码：000036

证券简称：华联控股

**华联控股股份有限公司**  
**2021 年年度报告（更正后）**

**2022 年 04 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。

公司负责人丁跃先生、总经理李云女士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。

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

是

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,483,934,025 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.68 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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”章节中的相关部分内容，谨慎投资。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	错误!未定义书签。
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	错误!未定义书签。
第三节 管理层讨论与分析 .....	错误!未定义书签。
第四节 公司治理 .....	错误!未定义书签。
第五节 环境和社会责任.....	错误!未定义书签。
第六节 重要事项 .....	错误!未定义书签。
第七节 股份变动及股东情况 .....	错误!未定义书签。
第八节 优先股相关情况.....	错误!未定义书签。
第九节 债券相关情况.....	错误!未定义书签。
第十节 财务报告 .....	错误!未定义书签。

## 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》和巨潮资讯网

(<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
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
深圳华联置业公司	指	深圳市华联置业集团有限公司
华联物业集团	指	深圳市华联物业集团有限公司
杭州华联置业公司	指	杭州华联置业有限公司
华联杭州湾公司	指	浙江华联杭州湾创业有限公司
华联千岛湖公司	指	杭州华联千岛湖创业有限公司
上海申冠置业公司	指	上海申冠置业发展有限公司
神州长城（原“深中冠”）	指	神州长城股份有限公司（原“深圳中冠纺织印染股份有限公司”）
锦江集团	指	杭州锦江集团有限公司
河南富鑫	指	河南富鑫投资有限公司
长安信托	指	长安国际信托股份有限公司
浙江康瑞	指	浙江康瑞投资有限公司
金研海蓝	指	杭州金研海蓝企业管理有限公司
金研海盛	指	杭州金研海盛企业管理有限公司
杭州金研	指	“金研海盛”与“金研海蓝”合称
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
杭州里仁	指	杭州里仁股权投资合伙企业（有限合伙）
浙江省高院	指	浙江省高级人民法院
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（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
限制性股票	指	有限售条件人民币普通股 A 股

## 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	丁跃		
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	<a href="http://www.udcgroup.com">http://www.udcgroup.com</a>		
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 83667257	(0755)83667306 83667257
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	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	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，公司实施了重大资产重组和增发 8,000 万股新股工作，公司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，截止 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、李自洪

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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	1,881,927,155.59	2,705,064,944.82	-30.43%	3,168,624,609.33
归属于上市公司股东的净利润（元）	406,315,301.76	551,174,647.20	-26.28%	817,574,062.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	379,704,300.39	522,539,337.47	-27.33%	788,360,849.32
经营活动产生的现金流量净额（元）	-114,616,281.25	-539,008,527.17	78.74%	1,498,188,177.58
基本每股收益（元/股）	0.27	0.37	-27.03%	0.55
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.37	-27.03%	0.55

加权平均净资产收益率	8.18%	11.08%	减少 2.9 个百分点	15.65%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	9,586,088,918.06	10,844,473,802.05	-11.60%	12,141,997,907.50
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,970,392,106.97	4,905,381,630.96	1.33%	4,947,780,593.76

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	518,318,161.66	145,658,352.51	161,731,995.75	1,056,218,645.67
归属于上市公司股东的净利润	103,132,718.55	33,627,004.40	22,621,485.61	246,934,093.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	97,889,857.94	29,625,558.79	18,882,298.39	233,306,585.27
经营活动产生的现金流量净额	263,314,435.60	-523,006,307.30	-39,755,229.62	-451,953,604.36

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,173,716.96	4,769,862.60	1,636,099.24	
委托他人投资或管理资产的损益	37,097,825.63	41,122,014.86	29,543,235.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,414,111.00	-2,141,630.91	10,233,550.32	
减：所得税影响额	10,421,413.41	10,937,561.64	10,353,221.37	
少数股东权益影响额（税后）	4,653,238.81	4,177,375.18	1,846,451.35	
合计	26,611,001.37	28,635,309.73	29,213,212.77	--

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、报告期内公司所处的行业情况

根据国家统计局统计，2021年全国商品房销售金额17.94万亿元，同比增长1.9%；销售面积18.19亿平方米，同比增长4.8%；全国房地产开发投资14.76万亿元，同比增长4.4%；全国新开工面积19.89亿平方米，同比下降11.4%。全年房地产行业仍保持高位平稳运行格局。

从销售情况来看，全年呈现“前高后低”现象。上半年，房企推盘力度大，回款意愿强，市场销售延续去年四季度以来的回暖行情，部分刚性需求得到有效释放，一线城市及二线热点城市带动三四线交替上行，价升量增。三季度起，各地调控政策加码，信贷收紧，调控效果显现，市场降温。四季度，监管部门释放维稳信号，调控政策释放边际改善向好预期，信贷有所改善，房企借此加大促销力度，但效果不明显，市场需求疲弱，量缩价稳。从分季度看，根据中国指数研究院统计，全国商品房销售额同比增速依次为88.5%、17.2%、-14.1%和-18.7%。房地产行业全年销售金额和销售面积仍实现小幅增长。

从行业及房企发展情况来看，一是整体房价略有上升，全年开发投资保持中速增长，但新开工面积下滑幅度加大，房企拿地变得更加聚焦、理性、谨慎，土地流拍率上升。二是市场竞争激烈，行业内卷比较严重，拥有规模、资金和信用比较优势的企业会相对受益；房企去化压力大，中小房企生存空间被压制，生存压力越来越大。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，市场对商业性用房和产业性用房需求持续萎缩。

从行业政策调控及运行情况来看，一是围绕“房住不炒”总基调，实现“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标，通过抑制社会资本的无序流入，促使房企逐渐回归其经营本质，住房消费的去投资化、去金融化现象显现。二是行业调控机制、运行机制逐步形成、稳固，土地供应“两集中”，企业端“三道红线”融资规定和40%拿地销售比，银行端“两条红线”等金融严监管综合调控措施合力下，房企融资渠道持续收窄，信贷规模受控，行业拓展空间受到制约，行业筑顶过程明显；行业长效运行机制更趋完善、有序，房市已回归理性发展。三是行业延续严调控、严监管、严信贷，行业高杠杆现象延续；房企信用信贷及流动性承压，部分房企发生的资金链短缺或断裂现象及信用危机等问题没有得到有效化解，严重影响企业的正常经营甚至面临生存威胁。

总体而言，2021年房地产行业围绕“三稳”目标，维持了平稳运行格局。房地产市场发展仍保持了较强行业韧性，房地产行业触点多、影响大，房地产市场的平稳运行及健康发展对助力国内经济维持稳定增长等发挥了重要作用。目前，房地产行业的市场规模已触顶，行业发展格局由增量转向存量，房企经营策略由规模化竞争转向质量化发展。房地产存量时代之下，行业正在迈入低增长、低杠杆的新发展阶段，房企发展由数量型转向质量型，行业并购增加，且集中度不断提升，中小房企后续发展将面临较大经营压力，存在升级转型或产业转型诉求。

展望2022年，今年两会政府工作报告明确指出：继续保障好群众住房需求。坚持“房住不炒”定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，支持商品房市场更好满足购房者的合理需求，“因城施策”促进房地产业良性循环和健康发展。因此，2022年，房地产调控的总基调将保持不变，金融监管力度不会轻易放松，供需两端的各种监管政策及调控措施将会继续延续，房地产市场已进入调整发展通道。房地产税试点城市名单或将落地，可能会进一步影响购房者预期。短期市场需求变化主要取决于政策调控变化及修复空间，中长期则要重视货币市场的流动性变化。从近期房地产监管导向来看，暖风频传，信贷和融资环境存在边际改善空间，监管引导有利于维持“三稳”预期。去年两次降准及M2维持9%增速，市场流动性保持稳定、宽松，持续稳健、积极的货币政策对稳经济、稳增长起到关键作用，同时也利好于近期房地产市场的稳定发展。城镇化、热点城市及经济圈是房企未来布局重点，满足于地方发展和政策性鼓励的城市更新、租赁性、保障性住房为行业关注领域及新发展方向。预期房地产市场销售有所回落，价格相对平稳，“因城施策”将促进房地产业继续维持良性循环和健康发展的平稳运行格局。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （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。

### 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“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19.4618万平方米(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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
无新增								

### 累计土地储备情况

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

### 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	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	100.00%	2014年08月01日	竣工	100.00%	37,466.16	197,024		197,024	290,000	290,130
深圳	华联城市中心	深圳	产业研发用房及宿舍	68.70%	2017年02月24日	竣工	100.00%	34,289.17	210,400	80340	210,400	350,000	336,940
杭州	钱塘公馆	杭州	公寓	74.00%	2011年02月01日	竣工	100.00%	11,549	40,421.5		4,042.5	91,740	81,155
杭州	全景天	杭州	酒店及	74.00%	2011年	竣工	100.00%	24,009	54,580.		54,580.	99,601	90,952

	地 1 号楼、2 号楼		公寓		11 月 01 日		%		5		5	
--	-------------	--	----	--	-----------	--	---	--	---	--	---	--

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 <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	华联城市全景	深圳	住宅	100.00%	197,024	196,674.53	187,978.5	811.01	8,912	187,978.5	811.01	8,912
深圳	华联城市中心	深圳	产业研发用房及宿舍	68.70%	220,729.51	199,005	52,941.84	12,058.32	78,254	52,491.88	18,056.06	116,181
杭州	钱塘公馆	杭州	公寓	74.00%	40,421.5	39,835.35	29,359.55	2,726.85	22,710	28,704.19	4,773.15	39,249

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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
华联城市全景商铺	深圳市	商业	100.00%	8,272.26	7,423.88	89.74%
深圳市福田区八卦岭工业区	深圳市	厂房	100.00%	3,606	3,606	100.00%
深圳市福田区上步工业区	深圳市	厂房、单身宿舍	68.70%	9,186.13	9,186.13	100.00%
深圳市福田区八卦岭工业区	深圳市	厂房、单身宿舍	68.70%	16,279.36	16,279.36	100.00%
深圳市南山区华联花园	深圳市	公寓、住宅、商业	68.70%	2,294.25	2,294.25	100.00%
深圳市南山区城市山林	深圳市	商业、住宅	68.70%	16,170.27	16,170.27	100.00%
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	68.70%	2,474.12	2,474.12	100.00%
广州市越秀区珠江大厦	广州市	办公	68.70%	2,352.6	2,191.1	93.14%
华联发展大厦	上海市	办公	51.52%	11,911.86	9,810.06	82.36%
华联创意广场	上海市	商务园区	51.52%	10,564.56	10,212.06	96.66%
南山区南油工业	深圳市	厂房	100.00%	2,534.91	2,534.91	100.00%

区 108 栋二层						
东莞惠隆厂区	东莞市	厂房	100.00%	9,000	9,000	100.00%
UDC 时代大厦	杭州市	写字楼	74.00%	43,358.37	3,9542.3	91.20%

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	1,380,300,000.00	5.64%-7.3%				1,380,300,000.00
合计	1,380,300,000.00					1,380,300,000.00

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2021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
城市全景购房人	*	10,134.00	*	预期不会给公司造成不利影响
华联城市商务中心购房人	**	37,235.00	**	预期不会给公司造成不利影响
合计		47,369.00		

\*该款项为城市全景购房人向银行提供抵押贷款担保，截至2021年12月31日止，尚未结清的担保金额10,134.00万元。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2021年12月31日止，尚未结清的担保金额37,235.00万元。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.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，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。

2.公司在城市更新项目运作方面积累了宝贵经验，从更新项目计划立项申报、专向规划报批、筹划建设等形成了一套娴熟的运营模式，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。

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，现金流充裕，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

2021年，是公司变中求稳，稳中求进“承压”的一年。

2021年，国内外形势跌宕起伏，房地产调控形势持续严厉，叠加疫情冲击和影响，企业所面临外部环境更加复杂多变。这一年，恒裕资本完成了对华联集团70.23%股权并购，成为公司实际控制人，公司股权结构发生了从无实控人到有实控人的新变化。面对复杂多变的内部与外部环境，公司恪守“变中求稳，稳中求进”经营原则，不畏困难，不断进取，维护了企业的平稳运营及健康发展。截止2021年12月底，公司总资产95.86亿元、净资产49.70亿元，同比分别减少11.66%、增长1.33%；实现营业收入18.82亿元、归属于上市公司股东净利润4.06亿元，同比分别下降30.43%、26.28%；本年度公司销售产品仍以研发办公、公寓为主，受到研发办公市场供过于求、银行信贷收紧、销售产品业态变化等因素影响，研发办公去化难度加大，销售未达预期，导致公司2021年主要财务指标出现了不同程度下滑，承受较大经营压力。现将公司2021年业务回顾、管理层讨论与分析和2022年经营计划及重点工作报告如下：

#### 一、2021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，目前已竣工。该项目持续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十多项殊荣。

工程建设方面：报告期内，公司重点推进了该项目南区的开发建设及入伙工作，以及项目的整体销售工作。南区7月完成工程竣工验收，9月完成消防验收，10月完成规划验收，10月底开始办理入伙，截止2021年12月31日，可入伙单位434套，已办理415套，入伙办理率96%。

销售方面：截止2021年12月31日，该项目本年度实现销售收入10.13亿元。迄今为止，该项目累计销售确认收入金额28亿元。报告期内，公司对“华联城市商务中心”项目采取开源引流、租售协同的营销策略，公寓销售有序推进，其中T5栋已售罄。但由于受到年内房地产行业调控政策频出，严格的政府监管、紧缩的银行信贷以及区域研发办公用房的供求变化等因素制约和影响，客户决策周期加长或暂时放弃购买，由买转租，导致公司研发办公产品销售遭遇前所未有的困难，面临较大销售压力。该项目研发办公产品全年无新增销售，没有实现年度销售目标。

**“华联城市全景”项目：**该项目为“工改住”方向城市更新项目。报告期内，主要在推进尾盘销售工作。

截至2021年12月底，该项目本年度实现销售收入0.85亿元。迄今为止，该项目累计销售确认收入金额102.6亿元，为公司近几年的稳定、健康发展做出重大贡献。历经数年，“华联城市全景”项目已较好地完成了开发建设、销售运营、工程结算及土地增值税清算等工作。该项目目前仅剩1套建筑面积423.8平方米的住宅未售，另建筑面积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，公司继续推进该项目城市更新计划调整等工作。

深圳“工改工”项目已呈现供过于求、需求疲软、产业导入难、去化压力大等现象，在政策因素和市场因素的叠加影响下，“工改工”项目开发建设条件和市场前景日趋严峻，直接导致“华联城市商务中心”项目研发办公产品出现了去化难度大情形。因此，经过深入的调研分析后，公司认为未来“工改工”方向的开发前景不容乐观。2020年10月，中共中央办公厅、国务

院办公厅发布《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》，为前海区域的项目带来了新的希望和更多的可能性。在此背景下，公司暂缓推进了“华联南山A区”项目的专项规划方案申报，同时拟对其城市更新计划方向进行调整，探求该项目开发方向的更多可能性，以提升该项目的开发前景及盈利空间。

## 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。

截止2021年12月31日，该项目本年度实现销售收入3.86亿元。迄今为止，该项目累计销售确认收入金额24.79亿元。报告期内，该项目在前期奠定的大平层高端豪宅标杆的基础上，一方面深化顶跃产品设计；另一方面维持项目高端定位和品牌的销售策略，为顶跃产品的推出奠定基础。由于项目已进入销售尾期，年度新增销售金额比上年同期有所下降。

**“时代大厦”项目：**该项目为杭州钱江新城核心区内的甲级写字楼。钱江新城作为杭州最核心的CBD商务区，得到了浙江市场乃至全国市场的认可，随着周边地铁和隧道的相继开通，该地段的便利性及其商业氛围得到进一步改善和提升。

2021年，“时代大厦”全年实现租金收入6,800万元，同比下降4%。报告期内，面对疫情持续冲击所带来的客户流动加剧影响，公司坚持以整层出租为原则，通过多种渠道稳定老客户、拓展新老客户。一是通过多轮艰难谈判及努力沟通，以优质服务作保障，成功完成了部分老客户的续租甚至扩租。二是通过积极主动采取多渠道方式进行招商，拓展新客户。与全球五大行等大型中介以及本土知名中介保持良好的合作关系，同时与政府招商部门如上城区政府招商局、四季青街道招商服务中心等建立了紧密合作关系，2021年7月还成功举办了钱江两岸中介联动大会。本年度，成功引进了中国三峡、东吴证券等多家优质企业入驻，在租赁行业逆境中保持平稳运营和稳定业绩。“时代大厦”年末整层出租比例达到85%，租金价格水平远超同区域写字楼。

**“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。

2021年，“万豪酒店”总营业收入1.09亿元，同比增长了6%。报告期内，国内疫情反复变化，政府管控措施严重影响和制约旅客出游、民众聚餐和会务举办等活动，给“万豪酒店”日常运营带来较大压力，除第二季度较为稳定外，第一、三、四季度受疫情拖累均出现大额订单被迫取消的情况。公司通过积极应对困难，主动调整运营思路和策略，努力化解疫情不利因素的冲击和影响，全年客房出租率为62%，高于同区域竞争酒店。此外，该项目还完成了地下室道闸无人值守系统的安装及验收工作和两项结算资料审核工作。

## （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服务于华联地产开发、打造华联地产品牌的支撑性产业，来自于物业租金、酒店和物业服务等经营性收入是保障、推动公司可持续发展的稳固基石。

### 1.强化内部管理，完善管理体系、细化管理标准，做好物业管理服务

报告期内，华联物业进一步建立健全物业服务管理体系和流程。管理标准方面：完成了“ISO9001质量管理、ISO14001环境管理、ISO45001职业健康安全国际三标体系”的外部审核，并按照新版标准对品质管理手册和程序文件进行了修订；修订完善了员工行为规范《BI手册》、《客户触点》等文件；制定并发布了公司采购制度、仓库管理制度，逐步规范采购审批流程，积极推行线上采购机制，在稳定发展中不断完善业务管理规范和员工行为规范。操作程序方面：通过借鉴行业优秀企业服务标准，结合自身实际，建立了一套涵盖客服、安全、工程、环境、强控标准等方面的近百条线上物业服务标准库，通过信息化管理手段，实现了品质督导线上线下联动新模式；通过加大品质管控力度，进一步提高工作效率。

### 2.服务至上，聚焦品质，持续提升服务管理水准和华联物业品牌美誉度

一是服务管理工作需要用心、周到、细致才能获得客户的尊重与认可。品质管理与客户体验方面：公司一直秉承“尽心尽力，至诚至善”的服务理念，用心服务于每一位客户。报告期内，公司持续推行了更加精细化的“管家式”一体化服务。区域管家以及专属的保洁、维修人员，实施网格化管理，通过管家服务模式加强了与客户的联系和沟通，主动满足客户的日常需求及潜在需求，激发客户新需求，形成双向链接，客户服务的及时性及其有效性明显提升，客服管家与客户之间的粘度明

显提高。同时通过不断改造硬件设施,消除安全隐患,改善人居环境或办公环境,并打造了一站式金钥匙管家服务、一键式智慧化服务模式,客户体验感、舒适感也得到进一步提升。绿色环保与精细化管理方面:倡导绿色环保理念,积极推进垃圾分类工作,因地制宜逐步摸索出一套适合各服务项目生活垃圾分类的创新做法和经验,打通了生活垃圾分类工作的“最后一米”。

2021年,华联物业在年度第三方客户满意度测评中,客户满意率为92.61%,较2020年上升0.59%;满意度为87.66,较2020年上升0.4,均接近行业标杆水平,还先后获得“2021年深圳市物业服务综合发展领先企业100强”、“2021中国物业服务企业综合实力500强”等荣誉称号。

### 3.克服困 难,积极开展物业经营工作,稳健运营,稳定收入

一是不断完善公司的租赁经营制度体系,完成了《公司租赁工作手册》的编制和发布,修订了租赁合同模板,进一步完善了公司租赁经营的制度体系。二是积极做好经营性物业租赁及运营,稳定经营性物业收入。报告期内,公司克服实体经济下行及疫情的双重影响和压力,积极稳定老客户,拓展新客户,还通过提升经营性房产软硬件实力,助力租户经营。针对部分商户受“教培双减”政策影响较大,我们也及时进行了政策研究和市场调研,及时做出应对准备,逐步降低负面影响。三是着力推进“华联城市商务中心”招商工作,增加收入来源。报告期内,该项目写字楼及配套商业出租签约面积4,700多平方米。

2021年,深沪杭三地物业租金及服务管理(含酒店)等经营性收入3.97亿元,同比增长约7%,物业经营方面克服了外部负面因素干扰和影响,维持运营稳定。

### (三)公司治理方面

#### 1.发展中求规范,严格规范企业内部管理,促进有序发展

一是做好疫情常态化下的联防联控,确保企业有序运营。在疫情常态化之下,根据各地政府主管部门及相关规范要求,公司统筹部署,各企业、部门及个人严格遵照执行,积极有效地开展了防疫抗疫工作,既确保了人身安全,又保证了企业的有序平稳运行,同时为实现动态“清零”抗疫目标共同发力;二是严格内部管理,强化内部控制。财务、审计、法务等部门持续发挥企业内部监督防火墙的作用,有效维护企业合法权益;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,以绩效促成效。三是高度重视安全生产工作,确保安全生产管理处于有序可控状态,全年无重大安全责任事故。

#### 2.变化中求稳定,依法依规,积极配合稳妥做好股东层面股权转让工作所涉及的信息披露及监管协调工作,维护企业保持平稳运营

公司控股股东华联集团目前的股权结构已发生根本性变化。自2020年7月至2021年12月,华联集团的部分股东股权发生了纠纷及多次变更,恒裕资本通过股权并购,目前已合计持有华联集团70.23%股权,成为华联集团实际控制人,上市公司正面临从无实际控制人变更为有实际控制人的治理架构。华联集团层面的股权纠纷、股权转让及控制权变化等事宜,不仅引发了市场投资者、舆论等相关方的广泛关注与诸多猜测,同时也引起了监管部门的高度关注及调查,给企业利益相关方及员工带来了困扰,在一定程度上干扰了企业的正常运营。在此期间,公司一方面会同华联集团积极主动向证券监管部门进行专项汇报,协助有关方进行监管“关注函”回复及公告等事宜,协调各相关方配合调查取证、举证、反馈回复等工作;另一方面,持续关注该事件后续进展情况,督促并配合信息披露义务人依法依规,切实履行信息披露义务,及时进行相关信息披露及进展披露。通过与各有关方的紧密配合,公司及时、稳妥地做好了华联集团本次股权纠纷及股权转让事宜的相关信息披露、进展披露等工作,相关公告累计发布了28份。与此同时,按照上市公司规范化治理要求,秉承对股东负责、对企业负责、对员工负责和对利益相关方负责的原则,变中求稳,一是维护了上市公司经营的独立性,维持了高现金分红政策,稳定市场预期;二是维护了管理团队及员工队伍稳定,维持了企业的正常运营,保持稳定经营和稳定发展格局。

#### 3.切实践行社会责任,积极回馈股东与社会

##### (1)实施持续稳定的现金分配政策,不断提升股东获得感

企业实现了高质量发展,离不开股东们的长期支持,应在兼顾企业可持续发展的基础上,重视以现金分红方式来回馈股东,以提升股东获得感。为回馈公司股东的信任与支持,共享发展成果,公司董事会拟定2021年度利润分配预案为:每10



股派0.68元现金(含税),拟派发现金股利1.01亿元,占公司2021年实现归属于上市公司股东净利润的24.83%。

近年来,公司积极响应监管部门倡导,实行了持续、稳定的股利分配政策。其中,2016-2021年实现归属于上市公司股东的净利润合计为54.35亿元,累计派发现金股利26.34亿元,平均分红比率48.46%,平均分红率、股息率水平居同行业及市场前列。此外,公司自1994年上市至2021年期间,累计派发现金股利共计26.96亿元;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。

## 2.企业发展兼顾社会责任,坚持不懈地开展各项慈善公益援助活动

2021年,以深圳市华联慈善基金会为平台,连续第三年开展“大美青海 华联援青助学项目”资助贫困大学生;帮助贵州省长顺县华联凯佐希望学校改善教学条件;捐款支援青海省玛多县地震救灾。此外,华联晨露行动分别在宁夏和广东援建了两所乡村小学音乐教室。

报告期内,公司获广东扶贫济困红棉杯铜杯奖,华联物业被评为“慈善公益热心企业”。

## 二、管理层讨论与分析

### (一)公司发展方面

公司自1994年6月至今近28年,在控股股东华联集团大力支持下,实施并完成了三次主营业务转型(化纤-纺织服装-石化新材料-房地产),通过资本运作开创了一条具有自身特色的内生式增长之路。总资产由上市之初的3亿元跃升至目前的96亿元,增长32倍。近年来,房地产主业推动公司发展迈上了新的台阶,构建更加健康的财务结构,更为股东创造丰厚的现金分红回报。公司目前资产质量优良、财务稳健,自有现金大于负债,为公司后续拓展奠定了坚实基础。然而,一切过往皆为序章,成绩只代表过去,公司目前正面临着房地产调控风险、产品去化难等困难和问题,同时因土地储备不足,存在主业调整或产业转型诉求。一是公司目前销售的研发办公产品受多种因素制约和影响,存在去化难度大问题。公司下一步需要在项目营销策略上做出调整和突破,促进研发办公产品的有效销售。二是公司目前正在申报的“华联南山A区”城市更新项目,由于受到深圳城市更新法规和产业政策的不断变化、更迭调整的影响,该项目存在产业导入难、更新计划方向需要重新调整等问题,一方面更新周期被拉长;另一方面更新计划的重新调整存在不确定。三是公司对未来的发展战略及定位需要做出重新调整或布局,探求向新发展模式转型的新业务模式。

### (二) 风险因素分析

**1.政策调控风险。**房地产宏观调控的总基调没有改变,金融监管从严从紧。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。**房地产发展存量时代下,行业集中度提升,竞争越来越激烈,行业已进入调整发展阶段。公司在售产品,去化压力大,存在项目销售不达预期目标风险。

**3.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方向定位、申报进度及开发周期,更新项目存在延期开发风险,且更新计划调整存在不确定性。

### (三) 公司策略与应对

当前,全球疫情持续,大宗商品高位运行,世界经济复苏动力不足,俄乌战争残酷的地缘政治博弈将进一步影响世界经济的复苏进程,外部环境更加复杂严峻和不确定。国家目前正在大力整治资本的无序扩张,国内经济又面临需求收缩、供给冲击和预期转弱三重压力,稳增长、稳就业压力增大。房地产行业调控机制日益成熟,行业进入调整发展通道。“物竞天择,适者生存”,面对复杂多变的经济环境,公司需要保持敏感、敏锐、敏捷思维,继续坚持高质量发展路线,注重品质和可持续发展,以“实干、创新、发展、超越”作为工作方针统揽全局,顺势而为,果敢决策,共克时艰,充分发挥自身的比较优势,加大推进主业转型升级或产业转型力度,开创新的发展格局,不断提升竞争能力、盈利能力和可持续发展能力。

#### 1.迎难而上,重点做好现有项目的工程建设和营销工作

“华联城市商务中心”项目是公司近年营业收入的主要来源,该项目重点销售任务是研发办公销售。公司将不断加大该

项目工程建设和销售力度。持续强化项目高端商务形象、产业总部超体定位；拟定精准营销策略，利用“精准渠道+中介”推销方式力争再次实现热销，做细、做实、深耕“走出去引进来”营销策略，通过多渠道多层次开拓客户资源；持续完善提升现场展示区、形象展示区体验感，力争完成年度销售目标。同时做好“钱塘公馆”项目尾盘销售工作，确保顺利完成年度销售任务。

## 2.向管理要效益，严格内控管理，防控管控风险，保障稳定发展

坚持依法经营、管理规范和安全生产是保障企业长治久安及稳定发展的稳固前提，同时还应需要重视发挥管理自身的溢出效应，向管理要效益。**一**是要发挥动态财务预测机制作用，定期评估市场变化、政策变化等各类风险因素对企业现金流、经营计划和经营目标的影响，向管理层提供可靠决策信息和决策依据。要对公司的债务结构、债务成本、经营性物业资产运营、闲置资金使用等情况进行深入分析并提出节流挖潜建议，拟定并落实各项降本增效举措，改善资金流和提升资产价值。要做好税务筹划方案，合理运用政策，合理降低税务负担。要恪守财务三大纪律：第一是资金调度一支笔；第二是不向除大股东、全资和控股企业以外的其他单位提供担保或进行互保。第三是所有的采购招投标、工程招投标、广告招投标以及各种活动业务费用开支等都要按规定程序办理，严禁越权审批。**二**是要进一步发挥审计在经济工作中的监督作用，确保经营活动合法合规。继续加强对各个项目及各个重要节点的监督工作，包括但不限于加强对招投标工作监督、加强对合同执行审计、加强非工程类项目的招投标审计和加强日常财务审计等。**三**是继续把握“事前审核，事中防范，事后应对”的宗旨，发挥法务在企业规范治理中的防火墙作用，维护企业合法权益。**四**是要有效通过计划、流程、绩效管理等方式，自上而下建立及深化计划意识、责任意识和结果管控意识，从而通过梳理内部管理程序，层层助推各项任务目标的完成。**五**是严格安全生产和严肃廉政建设，安全生产零事故、安全问题零容忍，员工从业廉洁自律。

## 3.稳定中求发展，积极探索企业向新发展方向转型的新业务模式

依托控股股东及实控人的资源及实力，结合实控人解决同业竞争方面承诺及履约情况，**一**是立足主业，继续坚持房地产主业“开发+运营”的双轮驱动发展战略，积极寻求国家扶持或符合政策鼓励发展方向的地产投资项目。**二**是继续坚持差异化发展策略，从城市更新中谋求更大发展。城市更新领域作为未来房地产行业的发展方向及重点或将大有可为。公司将进一步加强分析、研究粤港澳大湾区政策，结合深圳土地政策改革导向，持续跟进、保持与政府部门的密切沟通与协商，积极推进“华联南山A区”项目更新计划调整及专项规划申报工作，同时探索其他老旧物业进行或参与城市更新的可能性、可行性。**三**是继续秉承积极稳健原则，积极拓宽视野，广开渠道，寻找新的投资机会，培育新的利润增长点。**四**是稳中求变，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，探求未来主业定位及向新发展方向转型的新业务模式，实现可持续发展。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2021年		2020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	1,881,927,155.59	100%	2,705,064,944.82	100%	-30.43%
分行业					
房产销售	1,484,448,517.71	78.88%	2,335,429,213.66	86.34%	-36.44%
房地产出租	257,862,449.39	13.70%	246,657,236.93	9.12%	4.54%
酒店收入	116,685,018.99	6.20%	103,439,626.72	3.82%	12.80%
其他业务收入	22,931,169.50	1.22%	19,538,867.51	0.72%	17.36%

分产品					
房产销售	1,484,448,517.71	78.88%	2,335,429,213.66	86.34%	-36.44%
房地产出租	257,862,449.39	13.70%	246,657,236.93	9.12%	4.54%
酒店收入	116,685,018.99	6.20%	103,439,626.72	3.82%	12.80%
其他业务收入	22,931,169.50	1.22%	19,538,867.51	0.72%	17.36%
分地区					
华南地区	1,226,096,065.25	65.15%	1,914,436,711.78	70.77%	-35.96%
华东地区	655,831,090.34	34.85%	790,628,233.04	29.23%	-17.05%

(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	1,484,448,517.71	483,958,979.45	67.40%	-36.44%	-32.76%	减少 1.78 个百分点

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	项目	2021 年		2020 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		483,958,979.45	66.79%	719,782,865.47	76.07%	-32.76%
房地产出租		137,672,833.34	19.00%	152,323,227.33	16.10%	-9.62%
酒店收入		82,381,654.06	11.37%	55,911,420.34	5.91%	47.34%
其他业务收入		20,543,161.80	2.84%	18,148,850.62	1.92%	13.19%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

□ 是 √ 否

**(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）	249,217,620.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	13.25%
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	57,767,040.00	3.07%
2	第二名	51,142,857.14	2.72%
3	第三名	47,982,370.48	2.55%
4	第四名	47,428,571.43	2.52%
5	第五名	44,896,780.95	2.39%
合计	--	249,217,620.00	13.25%

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）	260,688,278.02
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.65%
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	175,989,764.53	38.92%
2	第二名	36,456,724.31	8.06%
3	第三名	18,303,423.79	4.05%
4	第四名	15,657,317.38	3.46%
5	第五名	14,281,048.01	3.16%

合计	--	260,688,278.02	57.65%
----	----	----------------	--------

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	95,635,002.39	81,441,403.04	17.43%	无重大变动
管理费用	74,647,020.63	69,550,952.85	7.33%	无重大变动
财务费用	-35,304,826.83	-9,987,286.52	-253.50%	主要是本期利息收入增加所致

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,809,597,233.75	2,533,217,944.75	-28.57%
经营活动现金流出小计	1,924,213,515.00	3,072,226,471.92	-37.37%
经营活动产生的现金流量净额	-114,616,281.25	-539,008,527.17	78.74%
投资活动现金流入小计	1,679,735,339.74	3,511,935,117.25	-52.17%
投资活动现金流出小计	2,431,136,045.42	3,681,799,900.72	-33.97%
投资活动产生的现金流量净额	-751,400,705.68	-169,864,783.47	-342.35%
筹资活动现金流入小计	49,900,000.00	100,000,000.00	-50.10%
筹资活动现金流出小计	1,133,441,658.36	757,256,754.51	49.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,083,541,658.36	-657,256,754.51	-64.86%
现金及现金等价物净增加额	-1,949,563,067.52	-1,366,140,732.45	-42.71%

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) 经营活动现金流出小计比上年减少37.37%，主要是本年缴纳的税款相比上年同期减少所致；
- (2) 经营活动产生的现金流量净额比上年增加78.74%，主要是本年缴纳的税款相比上年同期减少所致；
- (3) 投资活动现金流入小计本年比上年减少52.17%，主要是本年收回到期投资减少所致；
- (4) 投资活动现金流出小计本年比上年减少33.97%，主要是本年投资减少所致；

- (5) 投资活动产生的现金流量净额本年比上年减少342.35%，主要是本年投资减少以及本期收回到期投资减少所致；
- (6) 筹资活动现金流入小计本年比上年减少50.10%，主要是本年新增的银行借款减少所致；
- (7) 筹资活动现金流出小计本年比上年增加49.68%，主要是本年归还的银行借款较多所致；
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额本年比上年减少64.86%，主要是本年新增银行借款较少，而归还银行借款较多所致；
- (5) 现金及现金等价物净增加额本年比上年减少42.71%，主要是本年投资活动和筹资活动产生的现金流量净额较上年减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

## 五、非主营业务分析

适用  不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 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	2,127,605,664.00	22.19%	4,089,268,731.52	37.68%	减少 15.49 个百分点	主要是本年收到的房款较少以及缴纳土增税清算款所致
应收账款	1,280,427.58	0.01%	17,105,896.36	0.16%	减少 0.15 个百分点	
存货	3,090,446,071.53	32.24%	3,194,833,478.82	29.44%	增加 2.80 个百分点	
投资性房地产	782,799,401.68	8.17%	690,817,163.47	6.37%	增加 1.80 个百分点	
长期股权投资	23,232,319.44	0.24%	24,051,405.38	0.22%	增加 0.02 个百分点	
固定资产	775,511,567.83	8.09%	795,670,648.57	7.33%	增加 0.76 个百分点	
使用权资产	6,044,910.43	0.06%	7,599,263.23	0.07%	减少 0.01 个百分点	
合同负债	110,097,712.36	1.15%	515,221,231.03	4.75%	减少 3.60 个百分点	
长期借款	1,342,995,451.35	14.01%	1,973,116,388.89	18.18%	减少 4.17 个百分点	
租赁负债	3,172,641.55	0.03%	5,091,055.46	0.05%	减少 0.02 个百分点	

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)	960,000,000.00				2,180,000,000.00	1,640,000,000.00		1,500,000,000.00
4.其他权益工具投资	29,308,437.85							29,308,437.85
金融资产小计	989,308,437.85				2,180,000,000.00	1,640,000,000.00		1,529,308,437.85
上述合计	989,308,437.85				2,180,000,000.00	1,640,000,000.00		1,529,308,437.85
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

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	余额	受限原因
货币资金	16,800,000.00	不可撤销保函保证金1,680.00万元
投资性房地产	396,268,361.98	用于长期借款抵押
固定资产	23,371,082.43	
合计	436,439,444.41	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

 适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

 适用  不适用

### 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	000018	神城 A 退	101,540,000.00	权益法核算	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	长期股权投资	募集资金
合计			101,540,000.00	--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

##### (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

公司报告期末未出售重大资产。

#### 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	3,678,076,279.95	1,702,467,810.28	1,095,114,643.90	347,741,369.30	255,315,285.91
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	3,318,788,590.34	1,763,899,291.84	568,544,595.52	199,009,438.33	147,366,296.31
深圳市华联物业集团有限公司	子公司	物业管理	4,062 万元	146,718,180.65	115,324,409.59	148,721,126.32	17,094,186.44	13,726,170.96

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

## 十、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

2022年，公司将继续做好重点项目的工程建设、销售和运营工作，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：积极推动该项目销售、商业招租运营及工程建设工作。销售方面：重点推进研发办公产品销售，克服困难，采取切实有效措施，精准推广，有效推售，力争2022年实现销售收入12亿元。工程建设方面：确保2022年10月完成道路代建工作并移交政府。

“华联城市全景”项目：做好尾盘销售工作，实现全面去化目标。

“华联南山A区”项目：结合深圳土地政策改革导向，以及城市更新政策的调整变化，与政府部门保持密切沟通与协商，继续推进A区项目“工改保”进程，力争2022年内完成该城市更新计划调整及专项规划文本的申报工作。

#### 2.杭州方面

“钱塘公馆”项目：以杭州举办2022亚运会为契机，继续深化和保持“钱塘公馆”杭州TOP级豪宅市场形象，持续推进该项目尾盘销售，2022年力争实现销售收入3亿元。

“时代大厦”项目：大力宣传“时代大厦”高端楼宇品牌，不断提升服务水平和服务质量，2022年实现出租率85%以上，租金收入超6,800万元。

**“全景天地”项目：**“万豪酒店”要重视并做好疫情常态化防控工作，提高客房入住率，2022年力争实现营业收入12,000万元。全景天地2号楼继续加强与政府之间的沟通与协调，力求产权分割等工作取得阶段性突破。

## (二) 物业经营与服务管理业务

### 1.因势利导，优化结构，提升经营性物业品质与档次，增加创收

长期以来，经营性物业收入为公司创造了稳定的现金流，财务价值十分明显，为维持公司稳定经营、稳定发展做出重要支撑。公司在稳定运营、稳定收入的基础上，**一要**做好深圳、杭州和上海三地的经营性物业现状盘点分析，积极跟进时代变化，灵活调整经营思路，合理优化业态布局，提升物业档次，增加创收。**二要**继续探索老旧物业的适度升级和经营模式调整，力争契合片区发展、融入产业联动，提高出租率，让老旧物业焕发新的市场价值，提高老旧物业盈利水平。**三要**深入研究房产税试点政策及先前首批试点城市效果及其影响，拟定部分零星、分散老旧物业的持有与出售计划，盘活存量资产价值。

### 2.深化完善，精益求精，持续提升物业管理水平和品牌口碑

2022年，要继续做好疫情常态化下的联防联控工作，切实把常态化疫情防控抓细抓实，切实保障企业的平稳运营。在保证基础物业服务质量的基础上，从提升客户体验的角度打造高质量服务场景；从标准化建设、人文社区建设、智慧化建设等方面拓展服务内涵，继续做好服务体系搭建，明晰服务准则，加强员工队伍的专业化培训，加强新技术手段的应用；做好品牌宣传，在有效提升物业管理水平的同时，不断输出和巩固华联物业的良好形象和品牌口碑。

2022年，风险挑战和不确定因素明显增多，前景变化莫测，但中国经济长期向好趋势没有改变，经济发展和疫情防控全球领先，国力国运保持良好上升势头。面对新形势、新变化、新征程，挑战与机遇并存，公司将继续以“行稳致远、稳中求变”为经营导向，继续坚持稳健高质量发展理念，直面挑战，戮力同心，创新实干，积极探求向新发展方向转型的新业务模式，推动可持续发展，努力开创华联事业发展新篇章。

## 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
2021年01月01日至2021年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
2021年01月01日至2021年12月31日	本公司	其他	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。

<p>2021 年 05 月 07 日</p>	<p>深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 49 楼全景网</p>	<p>其他</p>	<p>其他</p>	<p>投资者</p>	<p>主要就公司 2020 年年度报告及 2021 年第一季度报告，2020 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。</p>	<p>详见公司于 2020 年 5 月 8 日在互动易发布的投资者关系活动记录表</p>
<p>2021 年 11 月 30 日</p>	<p>本公司</p>	<p>其他</p>	<p>其他</p>	<p>投资者</p>	<p>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。</p>	<p>参加了由深圳上市公司协会、深圳市全景网络有限公司共同举办的“沟通传递价值，交流创造良好生态”—2021 深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动，详见“全景·路演天下”网站（<a href="http://rs.p5w.net">http://rs.p5w.net</a>）</p>

## 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》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》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，继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，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。

报告期内，通过建立健全内部控制制度，使之更适应资本市场发展的需要，形成职责明确、运转协调、有效制衡的治理机制。公司按照建立规范的公司治理结构的目标，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。

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	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续
------	---------	------	------	------	------	---------

	联关系类型				计划
同业竞争	控股股东	华联集团	个人	<p>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。</p>	<p>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</p> <p>履约中。2021 年“星光大道”项目实现净利润 3,045 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）。</p>

					给无关联的第三方。	
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，在法律法规允许的范围内，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；	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）》。

					<p>(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。</p>
--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 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
2020 年度股东大会	年度股东大会	36.75%	2021 年 06 月 18 日	2021 年 06 月 19 日	《华联控股股份有限公司 2020 年度股东大会决议公告》，公告编号：2021-032（巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

##### 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	职务	任职状态	性别	年龄	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
丁跃	董事长	现任	男	63	2019 年 06 月 11 日	2022 年 06 月 10 日	1,351,180	0	0		1,351,180	
李云	副董事长、总经理	现任	女	56	2019 年 06 月 11 日	2022 年 06 月 10 日	999,830	0	0		999,830	
倪苏俏	副董事长	现任	女	40	2019 年 06 月 11 日	2022 年 06 月 10 日	731,900	0	0		731,900	
苏秦	董事、副总经理、财务负责人	现任	男	57	2019 年 06 月 11 日	2022 年 06 月 10 日	610,050	0	0		610,050	
王晓梅	独立董事	现任	女	67	2019 年 06 月 11 日	2022 年 06 月 10 日	0	0	0		0	
刘雪亮	独立董	现任	女	58	2019 年	2022 年	0	0	0		0	



	事				06月11日	06月10日						
黄梦露	独立董事	现任	女	39	2019年06月11日	2022年06月10日	0	0	0		0	
张梅	监事会召集人	现任	女	46	2019年06月11日	2022年06月10日	675,350	0	0		675,350	
黄欣	监事	现任	男	57	2019年06月11日	2022年06月10日	425,587	0	106,397		319,190	
张文斌	监事	现任	男	46	2019年06月11日	2022年06月10日	0	0	0		0	
陈善民	副总经理	现任	男	57	2019年06月11日	2022年06月10日	377,860	0	0		377,860	
孔庆富	副总经理、董事会秘书	现任	男	54	2019年06月11日	2022年06月10日	506,610	0	0		506,610	
殷蕾	副总经理	现任	女	43	2019年06月11日	2022年06月10日	0	0	0		0	
合计	--	--	--	--	--	--	5,678,367	0	106,397		5,571,970	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是  否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 2、任职情况

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

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

**丁跃：**男，1958年3月出生，大学学历，高级经济师。曾任国家纺织工业部人事劳动司副处长，中国纺织总会人事劳动部处长，中国纺织总会人事劳动部副主任，兼中国纺织人才交流培训中心主任；1998年8月至2021年11月，历任华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、副总裁等职，2002年5月至2009年9月任华联发展集团有限公司董事、副总裁；2001年6月至2004年6月，任本公司董事长，2004年6月至2013年6月，任本公司监事会召集人；2008年4月至2015年10月，任深圳中冠纺织印染股份有限公司副董事长；2013年6月至2019年6月，任本公司副董事长，2019年6月至今，任本公司董事长。

**李云：**女，1965年3月出生，大学学历，高级会计师，中国注册会计师协会非执业会员。曾任江西财经学院会计系教师、讲师、副主任，华联发展集团有限公司计财部业务经理、审计室副主任、主任、副总经济师兼审计室主任，浙江华联杭州湾创业有限公司总经理，本公司监事等职。2008年4月至2020年7月，任腾邦国际商业服务集团股份有限公司监事；2013年6月至2019年6月，任本公司董事，2016年5月至今，任本公司总经理，2019年6月至今，任本公司副董事长。

**倪苏俏：**女，1981年4月出生，大学学历。曾任职上海申冠置业发展有限公司财务部，浙江华联杭州湾创业有限公司财务部，华联发展集团有限公司董事会秘书处总裁秘书、办公室业务主管、办公室业务副经理、总裁办业务经理、总裁办副主任、总裁办主任等职。2014年1月至今，任杭州华联千岛湖创业有限公司总经理；2022年1月至今，任华联发展集团有限公司总裁助理；2013年6月至2019年6月，任本公司董事；2019年6月至今，任本公司副董事长。

**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月至今，任本公司董事。

**王晓梅：**女，1954年5月出生，硕士学历，高级工程师。曾任冶金部长沙矿山设计院技术员，长沙矿冶研究院主任科员、处长、党委副书记、党委书记副院长，金瑞新材料科技股份有限公司董事、董事长等职，2014年7月退休。2019年6月至今，任本公司独立董事。

**刘雪亮：**女，1963年1月出生，硕士研究生，高级会计师，高级经济师，国际注册内审师。曾任中国物资报社记者、编辑，国家物资部办公厅部长办公室主任科员、秘书处副处级秘书，国内贸易部办公厅信息处副处长、处长，国内贸易局办公室信息新闻处处长，中央企业工委国有企业监事会正处级专职监事，国务院国资委国有重点大型企业监事会办事处副主任、副局级专职监事，中远船务工程集团有限公司副总会计师，广州远洋运输公司总会计师、党委委员，中远航运股份有限公司财务总监、党委委员，中远海运特种运输股份有限公司财务总监、党委委员，2018年6月退休。2019年10月至今，任北京东方园林环境股份有限公司独立董事；2019年6月至今，任本公司独立董事。

**黄梦露：**女，1982年10月出生，大学学历。2016年1月至2018年12月任深圳市时代顺达咨询有限公司顾问；2005年7月至今，任中原地产代理(深圳)有限公司总监；2019年6月至今，任本公司独立董事。

## 2. 监事简介

**张梅：**女，1975年2月出生，硕士学历，会计师。曾在中国服装总公司财务处工作，历任华联发展集团有限公司财务部业务员、业务副经理、业务经理、财务部副经理，深圳中冠纺织印染股份有限公司董事等职。2008年10月至今，任华联发展集团有限公司财务部经理；2018年1月至今，任华联发展集团有限公司工委会主席；2018年11月至今，任深圳市华联慈善基金会秘书长；2019年1月至2021年11月，任华联发展集团有限公司总裁助理；2020年10月至今，任华联发展集团有限公司党委副书记；2021年11月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2009年5月至2019年6月，任本公司董事；2019年6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

李云简历，见“董事简介”。

**苏秦**简历，见“董事简介”。

**陈善民**：男，1964年1月出生，大学学历，工程师。曾任深圳华联发展投资有限公司投资管理部副经理、经理，本公司投资部经理、总经理助理、副总经理等职。2002年至今，任本公司副总经理，深圳华业纺织染有限公司董事、总经理，东莞惠隆塑胶有限公司董事、总经理。

**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。

**殷蕾**：女，1978年5月出生，硕士学历。曾任华联发展集团有限公司董事长秘书，上海申冠置业发展有限公司会计、财务经理，杭州华联置业有限公司财务部经理、总经理助理、副总经理等职。2015年1月至今，任杭州华联置业有限公司总经理。

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
丁跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2018年12月18日	2021年11月18日	是
张梅	华联发展集团有限公司	财务部经理	2018年12月18日	2022年01月31日	是
张梅	华联发展集团有限公司	工委会主席	2018年01月09日	2023年01月08日	是
张梅	华联发展集团有限公司	总裁助理	2019年01月28日	2021年11月18日	是
张梅	华联发展集团有限公司	副总裁	2021年11月18日		是
倪苏俏	杭州华联千岛湖创业有限公司	总经理	2014年01月06日	2022年12月31日	是
倪苏俏	华联发展集团有限公司	总裁助理	2022年01月31日	2022年12月31日	是
张文斌	深圳市华联工商进修学院	副院长	2016年01月06日	2022年12月31日	是
张文斌	华联发展集团有限公司	信息管理部经理	2018年05月17日	2022年01月31日	是
在股东单位任职情况的说明	倪苏俏在控股股东华联集团属下企业杭州华联千岛湖创业有限公司任总经理。 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。				

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
--------	--------	------------	--------	--------	---------------

刘雪亮	北京东方园林环境股份有限公司	独立董事	2019年10月28日	2022年10月27日	是
黄梦露	中原地产代理(深圳)有限公司	总监	2005年07月01日		是
在其他单位任职情况的说明	不适用。				

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	职务	性别	年龄	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
丁跃	董事长	男	63	现任	12	是
李云	副董事长、总经理	女	56	现任	118.39	否
倪苏俏	副董事长	女	40	现任	10	是
苏秦	董事、副总经理、财务负责人	男	57	现任	66.16	否
王晓梅	独立董事	女	67	现任	8	否
刘雪亮	独立董事	女	58	现任	8	否
黄梦露	独立董事	女	39	现任	8	否
张梅	监事会召集人	女	46	现任	10	是
黄欣	监事	男	57	现任	90.72	否
张文斌	监事	男	46	现任	7	是
陈善民	副总经理	男	57	现任	41.2	否
孔庆富	副总经理、董事会秘书	男	54	现任	57.98	否
殷蕾	副总经理	女	43	现任	56.5	否

合计	--	--	--	--	493.95	--
----	----	----	----	----	--------	----

## 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
十届十次	2021年04月16日	2021年04月17日	华联控股第十届董事会第十次会议决议公告（公告编号：2021-007）
十届十一次	2021年04月28日	2021年04月29日	华联控股第十届董事会第十一次会议决议
十届十二次	2021年05月19日	2021年05月20日	华联控股第十届董事会第十二次会议决议公告（公告编号：2021-028）
十届十三次	2021年08月27日	2021年08月28日	华联控股第十届董事会第十三次会议决议公告（公告编号：2021-038）
十届十四次	2021年10月26日	2021年10月27日	华联控股第十届董事会第十四次会议决议

### 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
丁跃	5	5	0	0	0	否	1
李云	5	5	0	0	0	否	1
倪苏俏	5	1	4	0	0	否	0
苏秦	5	5	0	0	0	否	1
王晓梅	5	1	4	0	0	否	0
刘雪亮	5	1	4	0	0	否	1
黄梦露	5	1	4	0	0	否	0

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）
董事会战略委员会	丁跃、王晓梅、刘雪亮、李云、苏秦	0				不适用	不适用
董事会提名委员会	黄梦露、王晓梅、李云	0				不适用	不适用
董事会薪酬与考核委员会	王晓梅、刘雪亮、倪苏俏	1	2021年04月28日	审议《2020年度董事、独立董事和监事薪酬的分配方案》	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、苏秦	5	2021年03月10日	审议公司2020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，对公司内部控制、合规管理提出了相关意见。	不适用	不适用
			2021年03月30日	审议年审注册会计师出具的初步审计意见		不适用	不适用
			2021年04月16日	1.审议大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司2020年度审计报告。2.审议《2020年度内部控制评价报告》。3.审议通		不适用	不适用

			过聘任2021年度审计机构。		
		2021年08月26日	审议《2021年半年度财务报告》	不适用	不适用
		2021年11月17日	审议公司2021年审计计划书	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）	22
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	727
报告期末在职员工的数量合计（人）	749
当期领取薪酬员工总人数（人）	749
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	80
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	576
销售人员	22
技术人员	31
财务人员	46
行政人员	74
合计	749
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	406
中专	68
大专	146
本科	118
硕士	11

合计	749
----	-----

## 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

人才是企业的核心竞争力所在。公司坚持“人才强企”战略，做好人才梯队规划和建设，重视干部、员工的后续学习与培训，特别是运营人才、专业型人才和复合型人才的培养，鼓励岗位成才，为企业后续业务拓展、促进可持续发展做好准备、储备。报告期内，公司采取线上与线下培训相结合方式，重点开展了以职业发展为导向的基础培训和以专项业务能力提升为导向的专业培训，组织了党务系列、商务谈判、时间管理、工作管理、办公软件提升等一系列综合通用课程的培训，以及结合各子公司的实际情况开展了针对不同岗位的线下专业培训，同时，还通过外派学习标杆企业，提升我司的专业技能及管理水平，实现全员参与全员学习全员提高，不断提高员工的整体素质，打造一支技术过硬、能力全面的人才队伍，以满足公司业务快速发展的需求，实现公司与员工的双赢共进，不断提升公司的创造力和竞争力。

## 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2020年度实现归属于公司股东的净利润为551,174,647.20元，母公司净利润为22,264,479.09元，根据《公司章程》及有关现金分配的政策规定，提取10%法定盈余公积2,226,447.91元，母公司当年可供股东分配净利润为20,038,031.18元，加上年初留存的未分配利润1,115,391,323.25元，截止2020年末母公司可供股东分配利润为1,135,429,354.43元。

根据公司2020年度股东大会决议，公司2020年度利润分配方案为：以总股本1,483,934,025股为基数，向全体股东每10股派发现金2.30元人民币（含税），合计派发现金股利341,304,825.75元，本年度不送股，剩余未分配利润794,124,528.68元留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。公司2020年度利润分配方案已实施完毕，实施公告日：2021年7月8日，股权登记日：2021年7月13日，除权除息日为：2021年7月14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
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

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.68
分配预案的股本基数（股）	1,483,934,025
现金分红金额（元）（含税）	100,907,513.70
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	100,907,513.7
可分配利润（元）	868,013,695.04
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>公司董事会拟定 2021 年度利润分配预案为：</p> <p>1.以总股本 1,483,934,025 股为基数，每 10 股派发 0.68 元现金(含税)；即共派发现金股利 100,907,513.70 元；</p> <p>2.剩余未分配利润 767,106,181.34 元留存至下一年度；</p> <p>3.本年度不进行资本公积金转增股本。</p>	

## 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

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 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	97.58%	
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	92.17%	
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</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>

	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。（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。	
定量标准	（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%。	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。
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，华联控股公司于 2021 年 12 月 31 日按照《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	2022 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（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

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
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
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	履约中。2021年“星光大道”项目实现净利润3,045万元（未经审计），未触及履约条件。
	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

#### 1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》	2021年8月27日召开的第十届董事会第十三次会议审议通过	(1)
本公司自2021年2月2日起执行财政部2021年发布的《企业会计准则解释第14号》		(2)
本公司自2021年12月31日起执行财政部2021年发布的《企业会计准则解释第15号》		(3)

会计政策变更说明：

#### (1) 执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，变更后的会计政策详见附注五、重要会计政策、会计估计。

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

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

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

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额（注1）	2021年1月1日
预付款项	18,466,562.05	(580,829.10)	17,885,732.95
使用权资产	---	7,599,263.23	7,599,263.23
资产合计	10,844,473,802.05	7,018,434.13	10,851,492,236.18

一年内到期的非流动负债	36,800,000.00	1,927,378.67	38,727,378.67
租赁负债	---	5,091,055.46	5,091,055.46
负债合计	5,019,023,053.72	7,018,434.13	5,026,041,487.85

注1：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

本公司于2021年1月1日确认租赁负债人民币7,018,434.13元（其中一年内到期的租赁负债1,927,378.67元）、使用权资产人民币7,599,263.23元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为4.75%。

### （2）执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

### （3）执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自2021年12月31日起执行解释15号，执行解释15号对可比期间财务报表无重大影响。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 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	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	梁梁、李自洪
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	不适用

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

公司报告期末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	1,621.87	1,621.87	100.00%	2,500	否	按月结算	1,621.87	2021年04月20日	《关于预测2021年日常关联交易情况的议案公

													告》(公告编号: 2021-015)
合计	--	--	1,621.87	--	2,500	--	--	--	--	--	--	--	--
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)	预计 2021 年日常关联交易不超过 2,500 万元,其中,物业服务费及租金收入方面约 2,100 万元,租金支出方面约 400 万元。报告期实际发生 1,621.87 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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

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	218,000	150,000	0	0
合计		218,000	150,000	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.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，本公司从无实际控制人变为有实际控制人。详见公司于2021年12月17日披露的《关于权益变动的提示性公告》、《关于公司实际控制人发生变更的提示性公告》（公告编号：2021-055、056）。

2.本公司于2021年12月28日与深圳中昊源投资发展有限公司签订《二手房买卖合同》，因对方自身的资金需求，拟以市场价8折的价格出售都会100大厦裙楼1层、2层的物业，本公司拟抓住本次投资交易商机，召开办公会同意进行收购。合同购买总额为4亿元，根据合同约定，本公司于2021年12月29日支付购买首期款2.5亿元。因对方未能在签订合同后10个工作日内取得全部承租人放弃优先购买权或放弃购买权的书面证明，本公司行使相关权利解除了买卖合同，对方退回预付首期款，并按照每天万分之四资金占用费支付利息。本公司已于2022年1月12日收回预付款项2.5亿元，2022年1月13日收回资金占用费140万元。

3.华联集团与杭州里仁签署《股份转让协议》，以协议转让方式减持华联集团所持有的本公司5%股份，华联集团持有本公司的股份由原来的 33.21%下降至 28.21%，仍为本公司控股股东。详见公司于2022年1月6日披露的《关于控股股东华联集团协议转让部分股份暨持股比例低于30%的提示性公告》（公告编号：2022-001）。

### 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	4,258,773	0.29%						4,258,773	0.29%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	4,258,773	0.29%						4,258,773	0.29%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	4,258,773	0.29%						4,258,773	0.29%
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	1,479,675,252	99.71%						1,479,675,252	99.71%
1、人民币普通股	1,479,675,252	99.71%						1,479,675,252	99.71%
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	100.00%						1,483,934,025	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	48,297	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	48,780	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								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	33.21%	492,867,760		0	492,867,760		
张佩玲	境内自然人	1.35%	20,000,000		0	20,000,000		
中国农业银行股份有限公司一大成新锐产业混合型证券投资基金	其他	0.72%	10,726,942		0	10,726,942		

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	其他	0.72%	10,718,195		0	10,718,195		
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.67%	9,873,167		0	9,873,167		
冯书通	境内自然人	0.65%	9,648,489		0	9,648,489		
肖钢	境内自然人	0.63%	9,300,000		0	9,300,000		
中国建设银行股份有限公司-大成中证红利指数证券投资基金	其他	0.62%	9,146,380		0	9,146,380		
柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.48%	7,133,500		0	7,133,500		
柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.47%	6,996,000		0	6,996,000		
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	492,867,760	人民币普通股	492,867,760					
张佩玲	20,000,000	人民币普通股	20,000,000					
中国农业银行股份有限公司-大成新锐产业混合型证券投资基金	10,726,942	人民币普通股	10,726,942					
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	10,718,195	人民币普通股	10,718,195					
基本养老保险基金一零零三组合	9,873,167	人民币普通股	9,873,167					
冯书通	9,648,489	人民币普通股	9,648,489					
肖钢	9,300,000	人民币普通股	9,300,000					

中国建设银行股份有限公司一大成 中证红利指数证券投资基金	9,146,380	人民币普通股	9,146,380
柳州瑞恒机电有限责任公司	7,133,500	人民币普通股	7,133,500
柳州佳力房地产开发有限责任公司	6,996,000	人民币普通股	6,996,000
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，上述股东中冯书通通过普通账户持有公司股份 430 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 9,648,489 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 9,300,000 股；柳州瑞恒机电有限责任公司通过普通账户持有公司股份 1,500,000 股，通过国海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 5,633,500 股，合计持有 7,133,500 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过普通账户持有公司股份 379,700 股，通过国海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 6,616,300 股，合计持有 6,996,000 股。		

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	董炳根	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。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，华联集团持有腾邦国际（股票代码 300178）的股本比例为 2.77%。			

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

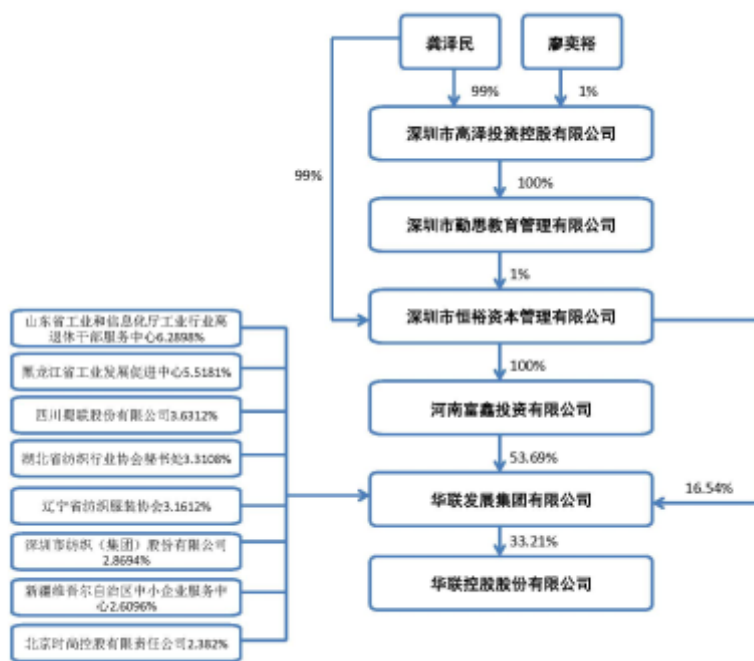
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
龚泽民	本人	中国	否
主要职业及职务	2015 年 1 月至今，任深圳市恒裕实业（集团）有限公司常务副总裁；2015 年 1 月至今，任深圳市恒裕资本管理有限公司董事长；2017 年 1 月至今，任深圳市恒裕城市更新管理有限公司董事长；2021 年 12 月至今，任华联发展集团有限公司董事。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

原实际控制人名称	无
新实际控制人名称	龚泽民
变更日期	2021 年 12 月 14 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
指定网站披露日期	2021 年 12 月 17 日

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	2022 年 04 月 27 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[2022]006080 号
注册会计师姓名	梁梁、李白洪

审计报告正文

审计报告

大华审字[2022]006080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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

#### 二、形成审计意见的基础

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

我们确定收入确认事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项:

##### 1、事项描述

如合并财务报表附注四(二十六)及附注六、注释34所述,华联控股公司2021年度营业收入188,192.72万元,其中房地产开发项目收入148,444.85万元,占营业收入比重78.88%。华联控股公司在满足下述条件时予以确认收入: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收入确认认定为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们针对收入确认所实施的重要审计程序包括:

(1) 评价与房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性,对收入循环的关键内部控制的设计和执

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，包括销售合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产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) 对房地产开发项目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，以评估收入是否在正确的期间确认；

(6) 评估管理层对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，收入确认符合华联控股公司的会计政策。

#### 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2021年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·北京

(项目合伙人) 梁梁

中国注册会计师： 李自洪

二〇二二年四月二十七日

## 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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,127,605,664.00	4,089,268,731.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,500,000,000.00	960,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,280,427.58	17,105,896.36
应收款项融资		

预付款项	251,658,846.02	18,466,562.05
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,759,722.78	4,604,730.35
其中：应收利息	2,064,350.00	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,090,446,071.53	3,194,833,478.82
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	7,084,651.55	45,616,052.55
流动资产合计	6,986,835,383.46	8,329,895,451.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	70,000,000.00	70,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	31,420,899.01	19,030,453.18
长期股权投资	23,232,319.44	24,051,405.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	29,308,437.85	29,308,437.85
投资性房地产	782,799,401.68	690,817,163.47
固定资产	775,511,567.83	795,670,648.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,044,910.43	
无形资产	3,021,237.50	3,694,402.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,404,462.30	8,202,552.53
递延所得税资产	875,510,298.56	873,803,287.14
其他非流动资产		



非流动资产合计	2,599,253,534.60	2,514,578,350.40
资产总计	9,586,088,918.06	10,844,473,802.05
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	565,297,480.00	405,235,852.82
预收款项	52,685,111.09	43,188,681.73
合同负债	110,097,712.36	515,221,231.03
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	8,720,749.79	10,534,117.16
应交税费	161,867,698.03	232,781,173.14
其他应付款	1,239,598,929.50	1,723,585,957.45
其中：应付利息		
应付股利	864,598.47	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	41,470,272.87	36,800,000.00
其他流动负债	8,473,364.47	38,523,127.97
流动负债合计	2,188,211,318.11	3,005,870,141.30
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,342,995,451.35	1,973,116,388.89
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,172,641.55	

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	1,386,204,616.43	2,013,152,912.42
负债合计	3,574,415,934.54	5,019,023,053.72
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	231,941,056.97	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	512,208,569.53	503,998,662.16
一般风险准备		
未分配利润	2,742,363,071.28	2,685,562,502.64
归属于母公司所有者权益合计	4,970,392,106.97	4,905,381,630.96
少数股东权益	1,041,280,876.55	920,069,117.37
所有者权益合计	6,011,672,983.52	5,825,450,748.33
负债和所有者权益总计	9,586,088,918.06	10,844,473,802.05

法定代表人：丁跃

主管会计工作负责人：李云

会计机构负责人：苏秦

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	465,770,603.09	1,812,309,760.89
交易性金融资产	920,000,000.00	800,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		11,859,231.68
应收款项融资		
预付款项	250,000,000.00	
其他应收款	17,249,118.19	15,762,675.65
其中：应收利息	2,064,350.00	
应收股利		
存货	13,581,900.09	36,085,667.09
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,870,153.65	4,253,788.75
流动资产合计	1,670,471,775.02	2,680,271,124.06
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	756,238,549.93	757,430,709.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	23,108,437.85	23,108,437.85
投资性房地产	185,450,593.86	185,751,687.83
固定资产	443,696.52	472,592.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	101,022.50	247,559.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	567,461,039.11	595,230,695.70
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,532,803,339.77	1,562,241,682.27
资产总计	3,203,275,114.79	4,242,512,806.33
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	8,344,373.63	17,753,473.09
预收款项	299,588.34	2,550.00
合同负债		
应付职工薪酬	135,401.54	126,988.67
应交税费	62,504.28	188,621.77
其他应付款	89,428,164.73	860,230,338.51
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	98,270,032.52	878,301,972.04
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	98,270,032.52	878,301,972.04
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	239,287,258.49	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	513,824,719.55	505,614,812.18
未分配利润	868,013,695.04	1,135,429,354.43
所有者权益合计	3,105,005,082.27	3,364,210,834.29
负债和所有者权益总计	3,203,275,114.79	4,242,512,806.33

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,881,927,155.59	2,705,064,944.82
其中：营业收入	1,881,927,155.59	2,705,064,944.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,219,954,821.10	1,696,518,079.67
其中：营业成本	724,556,628.65	946,166,363.76
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	360,420,996.26	609,346,646.54
销售费用	95,635,002.39	81,441,403.04
管理费用	74,647,020.63	69,550,952.85
研发费用		
财务费用	-35,304,826.83	-9,987,286.52
其中：利息费用	52,054,532.49	44,698,385.21

利息收入	88,000,547.34	55,421,506.06
加：其他收益	3,173,716.96	4,729,862.60
投资收益（损失以“-”号填列）	38,915,303.80	39,426,283.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,817,478.17	-1,695,730.99
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）		-60,537,762.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-510,302.57	244,933.16
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）	703,551,052.68	992,410,182.63
加：营业外收入	2,138,396.83	4,530,552.02
减：营业外支出	724,285.83	6,632,182.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	704,965,163.68	990,308,551.72
减：所得税费用	177,438,102.74	217,380,418.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	527,527,060.94	772,928,133.65
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	527,527,060.94	772,928,133.65
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	406,315,301.76	551,174,647.20
2.少数股东损益	121,211,759.18	221,753,486.45
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	527,527,060.94	772,928,133.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	406,315,301.76	551,174,647.20
归属于少数股东的综合收益总额	121,211,759.18	221,753,486.45
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.27	0.37
(二) 稀释每股收益	0.27	0.37

法定代表人：丁跃

主管会计工作负责人：李云

会计机构负责人：苏秦

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	107,551,232.81	50,776,056.16
减：营业成本	23,218,502.92	17,992,968.08
税金及附加	38,210,394.81	11,876,680.05
销售费用	687,083.70	12,961,592.96
管理费用	15,346,889.74	15,683,154.46
研发费用		
财务费用	-66,855,751.42	-81,856,970.88
其中：利息费用		
利息收入	67,086,524.39	82,240,497.77
加：其他收益	322,908.72	737,614.28
投资收益（损失以“-”号填列）	12,650,547.16	16,653,479.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,192,159.45	-3,435,568.76
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）		-60,537,762.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-77,907.46	744,065.31
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）	109,839,661.48	31,716,028.27
加：营业外收入	29,068.84	880,053.86
减：营业外支出		2,078,156.32
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	109,868,730.32	30,517,925.81
减：所得税费用	27,769,656.59	8,253,446.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	82,099,073.73	22,264,479.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	82,099,073.73	22,264,479.09



(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	82,099,073.73	22,264,479.09
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	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	1,654,001,148.88	2,416,041,660.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	155,596,084.87	117,176,284.47
经营活动现金流入小计	1,809,597,233.75	2,533,217,944.75
购买商品、接受劳务支付的现金	464,975,496.23	529,777,028.96
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	157,637,817.70	147,694,415.73
支付的各项税费	1,178,406,340.06	2,254,252,578.59
支付其他与经营活动有关的现金	123,193,861.01	140,502,448.64
经营活动现金流出小计	1,924,213,515.00	3,072,226,471.92
经营活动产生的现金流量净额	-114,616,281.25	-539,008,527.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,640,000,000.00	3,468,001,000.00
取得投资收益收到的现金	39,734,389.74	43,934,117.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	950.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,679,735,339.74	3,511,935,117.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251,136,045.42	2,799,900.72
投资支付的现金	2,180,000,000.00	3,679,000,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,431,136,045.42	3,681,799,900.72
投资活动产生的现金流量净额	-751,400,705.68	-169,864,783.47
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	49,900,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	49,900,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	676,800,000.00	32,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	454,168,399.36	725,256,754.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,473,259.00	
筹资活动现金流出小计	1,133,441,658.36	757,256,754.51
筹资活动产生的现金流量净额	-1,083,541,658.36	-657,256,754.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,422.23	-10,667.30
五、现金及现金等价物净增加额	-1,949,563,067.52	-1,366,140,732.45
加：期初现金及现金等价物余额	4,060,368,731.52	5,426,509,463.97
六、期末现金及现金等价物余额	2,110,805,664.00	4,060,368,731.52

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	125,162,940.81	44,891,362.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	75,637,878.55	104,364,003.48
经营活动现金流入小计	200,800,819.36	149,255,366.14
购买商品、接受劳务支付的现金	8,832,496.48	49,647,335.67
支付给职工以及为职工支付的现金	9,166,514.75	8,759,305.33
支付的各项税费	814,136,388.69	1,825,934,968.42
支付其他与经营活动有关的现金	17,718,566.07	120,450,043.47
经营活动现金流出小计	849,853,965.99	2,004,791,652.89
经营活动产生的现金流量净额	-649,053,146.63	-1,855,536,286.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	650,000,000.00	2,708,000,000.00
取得投资收益收到的现金	13,842,706.61	20,089,048.10
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		
投资活动现金流入小计	663,842,706.61	2,728,089,048.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	250,023,892.03	117,253.10
投资支付的现金	770,000,000.00	2,789,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,020,023,892.03	2,789,117,253.10
投资活动产生的现金流量净额	-356,181,185.42	-61,028,205.00
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		830,000,000.00
筹资活动现金流入小计		830,000,000.00

偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	341,304,825.75	593,573,610.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	341,304,825.75	593,573,610.00
筹资活动产生的现金流量净额	-341,304,825.75	236,426,390.00
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	-1,346,539,157.80	-1,680,138,101.75
加：期初现金及现金等价物余额	1,812,309,760.89	3,492,447,862.64
六、期末现金及现金等价物余额	465,770,603.09	1,812,309,760.89

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	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		503,998,662.16		2,685,562,502.64	4,905,381,630.96	920,069,117.37	5,825,450,748.33
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,483,934,025.00				231,941,056.97			-54,615.81		503,998,662.16		2,685,562,502.64	4,905,381,630.96	920,069,117.37	5,825,450,748.33
三、本期增减变										8,209,		56,800	65,010	121,21	186,22

动金额(减少以“—”号填列)								907.37		,568.64		,476.01	1,759.18	2,235.19
(一)综合收益总额										406,315,301.76		406,315,301.76	121,211,759.18	527,527,060.94
(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								8,209,907.37		-349,514,733.12		-341,304,825.75		-341,304,825.75
1.提取盈余公积								8,209,907.37		-8,209,907.37				
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配										-341,304,825.75		-341,304,825.75		-341,304,825.75
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				231,941,056.97		-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

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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		501,772,214.25		2,730,187,913.35		4,947,780,593.76	698,315,630.92	5,646,096,224.68	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,483,934,025.00				231,941,056.97		-54,615.81		501,772,214.25		2,730,187,913.35		4,947,780,593.76	698,315,630.92	5,646,096,224.68	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填									2,226,447.91		-44,625,410.		-42,398,962.	221,753,486.45	179,354,523.65	

列)											71		80		
(一) 综合收益总额											551,174,647.20		551,174,647.20	221,753,486.45	772,928,133.65
(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								2,226,447.91		-595,800,057.91		-593,573,610.00			-593,573,610.00
1. 提取盈余公积							2,226,447.91			-2,226,447.91					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-593,573,610.00		-593,573,610.00			-593,573,610.00
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				231,941,056.97		-54,615.81		503,998,662.16		2,685,562,502.64		4,905,381,630.96	920,069,117.37	5,825,450,748.33

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		505,614,812.18	1,135,429,354.43		3,364,210,834.29
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		505,614,812.18	1,135,429,354.43		3,364,210,834.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									8,209,907.37	-267,415,659.39		-259,205,752.02
(一) 综合收益总额										82,099,073.73		82,099,073.73
(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								8,209,907.37	-349,514,733.12			-341,304,825.75
1. 提取盈余公积								8,209,907.37	-8,209,907.37			
2. 对所有者(或股东)的分配									-341,304,825.75			-341,304,825.75
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				239,287,258.49		-54,615.81		513,824,719.55	868,013,695.04		3,105,005,082.27

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		503,388,364.27	1,708,964,933.25		3,935,519,965.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		503,388,364.27	1,708,964,933.25		3,935,519,965.20
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									2,226,447.91	-573,535,578.82		-571,309,130.91
(一)综合收益总额										22,264,479.09		22,264,479.09
(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									2,226,447.91	-595,800,057.91		-593,573,610.00

1. 提取盈余公积								2,226,447.91	-2,226,447.91		
2. 对所有者(或股东)的分配									-593,573,610.00		-593,573,610.00
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			239,287,258.49		-54,615.81		505,614,812.18	1,135,429,354.43		3,364,210,834.29

### 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2021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”）。

## 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.财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2022年4月27日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的子公司共13户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
杭州华联置业有限公司	控股子公司	一级	74.00	74.00
杭州淳安华联置业有限公司	控股子公司	二级	74.00	74.00
东莞惠隆塑胶有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联东方房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联置业集团有限公司*	控股子公司	一级	68.70	68.70
深圳中联丝绸有限公司	控股子公司	二级	51.525	51.525
上海申冠置业发展有限公司	控股子公司	二级	51.525	51.525
上海联冠置业发展有限公司	控股子公司	三级	51.525	51.525
深圳华业纺织染有限公司*	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联物业集团有限公司**	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联街商业经营管理有限公司	控股子公司	二级	87.48	87.48
深圳市华联楼宇工程有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
上海申冠物业管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00

\* 深圳市华联置业集团有限公司（以下简称“深圳华联置业”）和深圳华业纺织染有限公司系1998年度本公司资产重组时，华联发展集团有限公司（以下简称“华联发展集团”）置换注入本公司的两家华联发展集团下属子公司，华联发展集团为本公司第一大股东，该事项属于同一控制下企业合并，同一控制的最终控制人为华联发展集团。

\*\* 本公司持有该公司81.39%的股份，本公司控股子公司深圳华联置业持有该公司18.61%的股份。

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

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

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5、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**

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（股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

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

益。

### (3) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

### (4) 为合并发生的相关费用

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

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

### (2) 合并程序

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。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，冲减少数所有者权益。

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



的资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、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。

## 9、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

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

#### 1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

- 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。

2) 其他金融负债

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于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以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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

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

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

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产, 本公司在每个资产负债表日评估相关

金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

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

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

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

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

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

#### 1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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。

## 10、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9（6）金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据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-合并范围内关联方款项组合	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

## 11、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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9（6）金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据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-合并范围内关联方往来组合	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-政府代垫款		
组合3-账龄分析法组合	包括除上述组合之外的其他应收款，相同账龄的其他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

## 12、存货

### (1) 存货的分类

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

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

### (2) 存货的计价方法

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

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末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。

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

### (6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

### (7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

### (8) 维修基金的核算方法

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

### (9) 质量保证金的核算方法

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

## 13、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。

## 14、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9.（6）金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据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-合并范围内关联方款项组合	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-应收政府部门的款项组合		
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

## 15、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5、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对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为

其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

## 16、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。

## 17、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

## 18、在建工程

### (1) 在建工程初始计量

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

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 19、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。

## 20、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。

## 21、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

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。

#### 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) 无形资产的后续计量

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 22、长期资产减值

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

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

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

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

## 23、长期待摊费用

### （1）摊销方法

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

### （2）摊销年限

类别	摊销年限（年）	备注
装修改造工程	2-5	受益期

## 24、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。

## 25、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。

### (4) 其他长期职工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。

## 26、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。

## 27、收入

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。

### (1) 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

### (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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 28、政府补助

### (1) 类型

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

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见附注七营业外收入。

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

### (2) 政府补助的确认

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

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

### (3) 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用总额法一种方法，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；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。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；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。

## 29、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。

## **30、租赁**

### **(1) 经营租赁的会计处理方法**

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### **1) 租赁合同的分拆**

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

#### **2) 租赁合同的合并**

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

①该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

②该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

③该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

#### **3) 本公司作为承租人的会计处理**

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。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

本公司对除上述短期租赁和低价值资产租赁以外的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。

#### **4) 本公司作为出租人的会计处理**

##### **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：

A.在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

C.资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

D.在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

E.租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

A.若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

B.资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

C.承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### ②对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。

### 31、其他重要的会计政策和会计估计

无

### 32、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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	2021 年 8 月 27 日召开的第十届董事会第十三次会议审议通过	1)
本公司自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》		2)
本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》		3)

#### 1) 执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，变更后的会计政策详见附注五、重要会计政策、会计估计。

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

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择

采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理。

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

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表相关项目的影响列示如下：

项目	2020年12月31日	累积影响金额 (注1)	2021年1月1日
预付款项	18,466,562.05	(580,829.10)	17,885,732.95
使用权资产	---	7,599,263.23	7,599,263.23
资产合计	10,844,473,802.05	7,018,434.13	10,851,492,236.18
一年内到期的非流动负债	36,800,000.00	1,927,378.67	38,727,378.67
租赁负债	---	5,091,055.46	5,091,055.46
负债合计	5,019,023,053.72	7,018,434.13	5,026,041,487.85

注1：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

本公司于2021年1月1日确认租赁负债人民币7,018,434.13元（其中一年内到期的租赁负债1,927,378.67元）、使用权资产人民币7,599,263.23元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为4.75%。

## 2) 执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

## 3) 执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自2021年12月31日起执行解释15号，执行解释15号对可比期间财务报表无重大影响。

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

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

适用  不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,089,268,731.52	4,089,268,731.52	

结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	960,000,000.00	960,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,105,896.36	17,105,896.36	
应收款项融资			
预付款项	18,466,562.05	17,885,732.95	-580,829.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	4,604,730.35	4,604,730.35	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,194,833,478.82	3,194,833,478.82	
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	45,616,052.55	45,616,052.55	
流动资产合计	8,329,895,451.65	8,329,314,622.55	-580,829.10
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	70,000,000.00	70,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款	19,030,453.18	19,030,453.18	
长期股权投资	24,051,405.38	24,051,405.38	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	29,308,437.85	29,308,437.85	
投资性房地产	690,817,163.47	690,817,163.47	
固定资产	795,670,648.57	795,670,648.57	
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		7,599,263.23	7,599,263.23
无形资产	3,694,402.28	3,694,402.28	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,202,552.53	8,202,552.53	
递延所得税资产	873,803,287.14	873,803,287.14	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,514,578,350.40	2,522,177,613.63	7,599,263.23
资产总计	10,844,473,802.05	10,851,492,236.18	7,018,434.13
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	405,235,852.82	405,235,852.82	
预收款项	43,188,681.73	43,188,681.73	
合同负债	515,221,231.03	515,221,231.03	
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	10,534,117.16	10,534,117.16	
应交税费	232,781,173.14	232,781,173.14	
其他应付款	1,723,585,957.45	1,723,585,957.45	
其中：应付利息			
应付股利	864,598.47	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	36,800,000.00	38,727,378.67	1,927,378.67

其他流动负债	38,523,127.97	38,523,127.97	
流动负债合计	3,005,870,141.30	3,007,797,519.97	1,927,378.67
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,973,116,388.89	1,973,116,388.89	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,091,055.46	5,091,055.46
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	2,013,152,912.42	2,018,243,967.88	5,091,055.46
负债合计	5,019,023,053.72	5,026,041,487.85	7,018,434.13
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	231,941,056.97	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	503,998,662.16	503,998,662.16	
一般风险准备			
未分配利润	2,685,562,502.64	2,685,562,502.64	
归属于母公司所有者权益合计	4,905,381,630.96		
少数股东权益	920,069,117.37	920,069,117.37	
所有者权益合计	5,825,450,748.33	5,825,450,748.33	
负债和所有者权益总计	10,844,473,802.05	10,851,492,236.18	7,018,434.13

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,812,309,760.89	1,812,309,760.89	
交易性金融资产	800,000,000.00	800,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	11,859,231.68	11,859,231.68	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	15,762,675.65	15,762,675.65	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	36,085,667.09	36,085,667.09	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,253,788.75	4,253,788.75	
流动资产合计	2,680,271,124.06	2,680,271,124.06	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	757,430,709.38	757,430,709.38	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	23,108,437.85	23,108,437.85	
投资性房地产	185,751,687.83	185,751,687.83	
固定资产	472,592.51	472,592.51	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	247,559.00	247,559.00	

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	595,230,695.70	595,230,695.70	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,562,241,682.27	1,562,241,682.27	
资产总计	4,242,512,806.33	4,242,512,806.33	
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	17,753,473.09	17,753,473.09	
预收款项	2,550.00	2,550.00	
合同负债			
应付职工薪酬	126,988.67	126,988.67	
应交税费	188,621.77	188,621.77	
其他应付款	860,230,338.51	860,230,338.51	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	878,301,972.04	878,301,972.04	
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	878,301,972.04	878,301,972.04	
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	239,287,258.49	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	505,614,812.18	505,614,812.18	
未分配利润	1,135,429,354.43	1,135,429,354.43	
所有者权益合计	3,364,210,834.29	3,364,210,834.29	
负债和所有者权益总计	4,242,512,806.33	4,242,512,806.33	

**(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

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 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100.00万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第12号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

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	299,184.28	299,502.83
银行存款	2,109,957,010.03	4,059,519,367.19
其他货币资金	17,349,469.69	29,449,861.50
合计	2,127,605,664.00	4,089,268,731.52

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	16,800,000.00	28,900,000.00
合计	16,800,000.00	28,900,000.00

### 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	1,500,000,000.00	960,000,000.00
其中：		
短期银行理财产品	1,500,000,000.00	960,000,000.00

其中：		
合计	1,500,000,000.00	960,000,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	1,331,025.98	100.00%	50,598.40	3.80%	1,280,427.58	17,196,009.59	100.00%	90,113.23	0.52%	17,105,896.36
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						11,859,231.68	68.97%			11,859,231.68
组合 3-账龄分析法组合	1,331,025.98	100.00%	50,598.40	3.80%	1,280,427.58	5,336,777.91	31.03%	90,113.23	1.69%	5,246,664.68
合计	1,331,025.98	100.00%	50,598.40	3.80%	1,280,427.58	17,196,009.59	31.03%	90,113.23	1.69%	17,105,896.36

按单项计提坏账准备：

无

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	1,331,025.98	50,598.40	3.80%
合计	1,331,025.98	50,598.40	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
----	------

1 年以内（含 1 年）	1,293,361.19
3 年以上	37,664.79
5 年以上	37,664.79
合计	1,331,025.98

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款-账龄分析法组合	90,113.23	-39,514.83				50,598.40
合计	90,113.23	-39,514.83				50,598.40

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

## （3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
期末余额前五名应收账款汇总	311,518.78	23.40%	3,115.19
合计	311,518.78	23.40%	

## 4、预付款项

### （1）预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	251,612,682.18	99.98%	14,470,080.08	80.90%

1至2年			3,995.45	0.02%
2至3年			3,365,493.58	18.82%
3年以上	46,163.84	0.02%	46,163.84	0.26%
合计	251,658,846.02	--	17,885,732.95	--

## (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	250,699,774.20	99.62

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,064,350.00	
其他应收款	6,695,372.78	4,604,730.35
合计	8,759,722.78	4,604,730.35

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	2,064,350.00	
合计	2,064,350.00	

## (2) 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	8,122,662.46	5,097,565.64
往来款	23,017.14	165,386.33
代垫款项	332,635.37	266,259.68
其他	1,404,874.72	1,713,518.21
合计	9,883,189.69	7,242,729.86

## 2) 坏账准备计提情况

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,037,436.38	1,600,563.13		2,637,999.51
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-851,761.13	851,761.13		
本期计提	549,817.40			549,817.40
2021 年 12 月 31 日余额	735,492.65	2,452,324.26		3,187,816.91

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,331,968.96
1 至 2 年	301,653.59
2 至 3 年	74,492.51
3 年以上	6,175,074.63
3 至 4 年	196,049.84
4 至 5 年	3,357,509.52
5 年以上	2,621,515.27
合计	9,883,189.69

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的其他应收款						
按组合计提预期信用损失的其他应收款-账龄分析	2,637,999.51	549,817.40				3,187,816.91

法组合						
合计	2,637,999.51	549,817.40				3,187,816.91

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

#### 4) 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
杭州臻萃家居有限公司	保证金	3,000,000.00	1 年以内	30.35%	30,000.00
杭州市物业维修资金管理中心	保证金	2,024,428.12	4-5 年	20.48%	
钱塘公馆业主维修基金	其他-维修基金	723,525.40	4-5 年	7.32%	
杭州天然气有限公司	保证金	241,556.00	4-5 年	2.44%	169,089.20
	保证金	1,071,168.00	5 年以上	10.84%	1,071,168.00
杭州市燃气（集团）有限公司	保证金	519,307.20	5 年以上	5.25%	519,307.20
合计	--	7,579,984.72	--	76.68%	1,789,564.40

## 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	340,457,222.97		340,457,222.97	1,364,037,457.74		1,364,037,457.74
开发产品	2,749,131,233.74		2,749,131,233.74	1,830,015,430.68		1,830,015,430.68

周转材料	470,486.03		470,486.03	284,276.37		284,276.37
库存商品	387,128.79		387,128.79	496,314.03		496,314.03
合计	3,090,446,071.53		3,090,446,071.53	3,194,833,478.82		3,194,833,478.82

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31日	3,500,000,000.00	1,055,274,137.98	1,437,844,997.10		414,020,128.62	31,449,269.50			银行贷款; 自筹
全景天地	2010年08月01日	2021年12月31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				5,516,092.48			244,633.71	5,760,726.19			自筹
合计	--	--	3,500,000,000.00	1,364,037,457.74	1,437,844,997.10		414,264,762.33	340,457,222.97	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
华联时代大厦	2010年12月31日	46,552,597.79		46,552,597.79	0.00		
华联城市全景花园	2016年12月31日	29,785,402.06		22,229,834.99	7,555,567.07	680,176.26	
钱塘公馆	2017年09月30日	332,873,575.87	97,516,310.52	126,237,070.74	304,152,815.65	31,661,974.30	
华联城市商务中心	2020年06月30日	1,420,803,854.96	1,452,967,236.82	436,348,240.76	2,437,422,851.02	198,962,097.48	59,617,442.23
合计	--	1,830,015,430.68	1,550,483,547.34	631,367,744.28	2,749,131,233.74	231,304,248.04	59,617,442.23

## （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
			出售减少	其他减少*		



						化率(%)
钱塘公馆	39,550,491.91	---	7,888,517.61	---	31,661,974.30	---
全景天地	61,307,077.22	---	---	---	61,307,077.22	---
华联城市全景花园	2,778,439.07	---	1,298,718.23	799,544.58	680,176.26	---
华联城市商务中心	185,717,779.00	59,617,442.23	42,325,267.18	2,587,220.33	198,962,097.48	6.97
合计	289,353,787.20	59,617,442.23	51,512,503.02	3,386,764.91	292,611,325.26	---

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、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	2,223,864.70	24,385,403.66
预缴企业所得税	3,627,664.38	12,867,916.35
待抵扣进项税额	1,233,122.47	5,771,179.05
预缴土地增值税		2,591,553.49
合计	7,084,651.55	45,616,052.55

## 8、债权投资

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
定期存单	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00
合计	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
定期存单	70,000,000.00	3.65%	3.65%	2023年04月15日	70,000,000.00	3.65%	3.65%	2023年04月15日
合计	70,000,000.00	—	—	—	70,000,000.00	—	—	—

减值准备计提情况

无

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

### 9、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	31,420,899.01		31,420,899.01	19,030,453.18		19,030,453.18	
合计	31,420,899.01		31,420,899.01	19,030,453.18		19,030,453.18	--

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

### 10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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		
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	13,358,14 7.17			-1,192,15 9.45						12,165,98 7.72
深圳南方 纺织有限 公司	10,693,25 8.21			3,009,637 .62			2,636,564 .11			11,066,33 1.72
小计	24,051,40 5.38			1,817,478 .17			2,636,564 .11			23,232,31 9.44
合计	24,051,40 5.38			1,817,478 .17			2,636,564 .11			23,232,31 9.44

**11、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	29,308,437.85	29,308,437.85
合计	29,308,437.85	29,308,437.85

**12、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	1,091,466,452.32			1,091,466,452.32
2.本期增加金额	136,513,201.96			136,513,201.96
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	136,513,201.96			136,513,201.96
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	15,282,991.64			15,282,991.64
(1) 处置				
(2) 其他转出	15,282,991.64			15,282,991.64
4.期末余额	1,212,696,662.64			1,212,696,662.64
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	400,649,288.85			400,649,288.85
2.本期增加金额	29,408,724.03			29,408,724.03
(1) 计提或摊销	29,408,724.03			29,408,724.03
3.本期减少金额	160,751.92			160,751.92
(1) 处置				
(2) 其他转出	160,751.92			160,751.92

4.期末余额	429,897,260.96			429,897,260.96
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	782,799,401.68			782,799,401.68
2.期初账面价值	690,817,163.47			690,817,163.47

### 13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	775,511,567.83	795,670,648.57
合计	775,511,567.83	795,670,648.57

#### (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	2,930,499.44	8,362,471.62	6,757,723.23	11,536,762.56	910,237,520.91
2.本期增加金额			807,070.34	-217,306.60	484,228.57	1,073,992.31
(1) 购置			418,868.47	148,982.20	506,141.57	1,073,992.31
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
重分类			388,201.87	-366,288.87	-21,913.00	
3.本期减少金额		16,919.00		129,919.00	233,273.10	380,111.10

额						
(1) 处置或 报废		16,919.00		129,919.00	233,273.10	380,111.10
4.期末余额	880,650,064.06	2,913,580.44	9,169,541.96	6,410,497.63	11,787,718.03	910,931,402.12
二、累计折旧						
1.期初余额	90,772,383.25	2,515,677.32	5,291,641.27	5,606,526.97	10,380,643.53	114,566,872.34
2.本期增加金 额	19,947,228.77	20,344.80	718,436.90	124,361.09	375,931.27	21,186,302.83
(1) 计提	19,947,228.77	20,344.80	718,436.90	124,361.09	375,931.27	21,186,302.83
3.本期减少金 额		14,985.13		113,644.80	204,710.95	333,340.88
(1) 处置或 报废		14,985.13		113,644.80	204,710.95	333,340.88
4.期末余额	110,719,612.02	2,521,036.99	6,010,078.17	5,617,243.26	10,551,863.85	135,419,834.29
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	769,930,452.04	392,543.45	3,159,463.79	793,254.37	1,235,854.18	775,511,567.83
2.期初账面价 值	789,877,680.81	414,822.12	3,070,830.35	1,151,196.26	1,156,119.03	795,670,648.57

## 14、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	7,599,263.23	7,599,263.23
2.本期增加金额	1,074,208.72	1,074,208.72
租赁	1,074,208.72	1,074,208.72
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		
2.本期增加金额	2,628,561.52	2,628,561.52
(1) 计提	2,628,561.52	2,628,561.52
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	2,628,561.52	2,628,561.52
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	6,044,910.43	6,044,910.43
2.期初账面价值	7,599,263.23	7,599,263.23

## 15、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	外购软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	18,023,002.00			10,148,347.70	28,171,349.70
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			10,148,347.70	28,171,349.70
二、累计摊销					
1.期初余额	15,781,982.04			8,694,965.38	24,476,947.42
2.本期增加金额	83,940.00			589,224.78	673,164.78
(1) 计提	83,940.00			589,224.78	673,164.78
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	15,865,922.04			9,284,190.16	25,150,112.20
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	2,157,079.96			864,157.54	3,021,237.50
2.期初账面价值	2,241,019.96			1,453,382.32	3,694,402.28

## 16、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	8,202,552.53	750,465.54	6,548,555.77		2,404,462.30
合计	8,202,552.53	750,465.54	6,548,555.77		2,404,462.30

## 17、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	2,912,814.48	728,203.62	2,415,369.96	603,842.49
土地增值税清算准备	3,308,680,142.12	827,170,035.53	3,149,562,447.08	787,390,611.77
售房收入确认差异的影响	63,038,607.52	15,759,651.88	176,505,322.44	44,126,330.61
尚未支付的工程款的影响	66,264,228.28	16,566,057.07	105,358,029.68	26,339,507.42
无形资产摊销的影响	607,639.68	151,909.92	834,217.24	208,554.31
金融资产公允价值变动的影响	60,537,762.15	15,134,440.54	60,537,762.15	15,134,440.54
合计	3,502,041,194.23	875,510,298.56	3,495,213,148.55	873,803,287.14

### (2) 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	40,696,450.91	32,781,011.43
资产减值准备	325,600.83	312,742.78
合计	41,022,051.74	33,093,754.21

(3) 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
2021		10,365.80	
2022	783,219.91	845,882.28	
2023	7,728,592.47	7,728,592.47	
2024	14,130,150.63	14,130,150.63	
2025	10,313,902.66	10,066,020.25	
2026	7,740,585.24		
合计	40,696,450.91	32,781,011.43	--

## 18、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	546,601,488.17	387,014,888.19
应付酒店用品费用	10,779,620.79	12,148,301.77
应付费用	2,077,814.67	385,702.84
应付其他款项	5,838,556.37	5,686,960.02
合计	565,297,480.00	405,235,852.82

## 19、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	18,451,714.36	14,084,925.64
其他	34,233,396.73	29,103,756.09
合计	52,685,111.09	43,188,681.73

## 20、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房屋出售款	104,512,225.12	515,221,231.03
其他	5,585,487.24	
合计	110,097,712.36	515,221,231.03

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	-410,709,005.91	结转收入
合计	-410,709,005.91	——

## 21、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	10,459,395.14	146,122,966.97	148,332,009.28	8,250,352.83
二、离职后福利-设定提存计划	74,722.02	9,977,179.96	9,581,505.02	470,396.96
三、辞退福利		13,910.55	13,910.55	
合计	10,534,117.16	156,114,057.48	157,927,424.85	8,720,749.79

## (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	9,613,017.12	120,820,307.49	123,165,213.45	7,268,111.16
2、职工福利费		12,239,188.20	12,239,188.20	
3、社会保险费	533,847.53	5,832,913.55	5,776,891.04	589,870.04
其中：医疗保险费	521,016.37	5,588,169.98	5,539,024.62	570,161.73
工伤保险费	1,846.35	107,070.06	100,205.25	8,711.16
生育保险费	10,984.81	137,673.51	137,661.17	10,997.15
4、住房公积金	51,796.00	5,949,786.31	5,956,983.31	44,599.00

5、工会经费和职工教育经费	260,734.49	1,280,771.42	1,193,733.28	347,772.63
合计	10,459,395.14	146,122,966.97	148,332,009.28	8,250,352.83

## (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	69,914.60	8,569,534.26	8,188,980.82	450,468.04
2、失业保险费	4,807.42	212,064.42	201,812.70	15,059.14
3、企业年金缴费		1,195,581.28	1,190,711.50	4,869.78
合计	74,722.02	9,977,179.96	9,581,505.02	470,396.96

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,981,478.79	4,598,509.49
企业所得税	143,983,568.41	221,639,529.33
个人所得税	376,727.08	179,610.73
城市维护建设税	365,395.45	392,357.89
土地增值税	2,793,035.33	2,642,524.13
房产税	6,769,308.19	2,832,848.36
土地使用税	225,555.55	205,894.46
教育费附加	262,161.50	172,564.15
印花税	106,313.29	112,579.94
其他	4,154.44	4,754.66
合计	161,867,698.03	232,781,173.14

## 23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	864,598.47	864,598.47
其他应付款	1,238,734,331.03	1,722,721,358.98
合计	1,239,598,929.50	1,723,585,957.45

**(1) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	864,598.47	864,598.47
合计	864,598.47	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：

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	1,105,273,950.62	1,617,500,312.92
押金及保证金	53,762,030.40	56,176,906.88
购房意向金	1,000,000.00	1,000,000.00
其他	78,698,350.01	48,044,139.18
合计	1,238,734,331.03	1,722,721,358.98

**24、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	38,800,000.00	36,800,000.00
一年内到期的租赁负债	2,670,272.87	1,927,378.67
合计	41,470,272.87	38,727,378.67

**25、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	8,473,364.47	38,523,127.97
合计	8,473,364.47	38,523,127.97

## 26、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	1,380,300,000.00	2,007,200,000.00
未到期应付利息	1,495,451.35	2,716,388.89
减：一年内到期的长期借款	-38,800,000.00	-36,800,000.00
合计	1,342,995,451.35	1,973,116,388.89

长期借款分类的说明：

注：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2021年12月31日止，上述借款余额为67,040.00万元。

本公司子公司深圳华联置业于2018年1月12日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）固贷字第B596201801070001号固定资产贷款合同，用于南山华联城市商务中心更新项目建设等合规用途，贷款金额80,000.00万元，贷款期限48个月。截至2021年12月31日止，上述借款余额为16,000.00万元。

本公司子公司深圳华联置业于2018年12月28日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）固贷字第B596201812240001号固定资产贷款合同，用于南山华联城市商务中心更新项目建设等合规用途，贷款金额40,000.00万元，贷款期限48个月。截至2021年12月31日止，上述借款余额为40,000.00万元。

本公司子公司深圳华联置业于2020年4月17日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）固贷字第B596202004070001号固定资产贷款合同，用于南山华联城市商务中心更新项目建设等合规用途，贷款金额10,000.00万元，贷款期限48个月。截至2021年12月31日止，上述借款余额为10,000.00万元。

本公司子公司深圳华联置业于2021年6月30日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）固贷字第B596202106020001号固定资产贷款合同，用于南山华联城市商务中心更新项目建设等合规用途，贷款金额4,800.00万元，贷款期限48个月。截至2021年12月31日止，上述借款余额为4,800.00万元。

本公司子公司深圳华联置业于2021年12月23日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）固贷字第B596202112210001号固定资产贷款合同，用于南山华联城市商务中心更新项目建设等合规用途，贷款总额15,200.00万元，贷款期限48个月。截至2021年12月31日止，上述借款余额为190.00万元。

截至2021年12月31日止，深圳华联置业上述五项借款余额为70,990.00万元。

## 27、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
宿舍租赁	6,124,662.27	7,018,434.13
减：未确认融资费用	-281,747.85	
减：一年内到期的租赁负债	-2,670,272.87	-1,927,378.67

合计	3,172,641.55	5,091,055.46
----	--------------	--------------

其他说明

本期确认租赁负债利息费用316,038.37元。

## 28、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

## 29、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

## 30、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			97,391,074.80
合计	231,941,056.97			231,941,056.97

## 31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额	期末余
----	------	-------	-----

		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	额
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

### 32、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	503,998,662.16	8,209,907.37		512,208,569.53
合计	503,998,662.16	8,209,907.37		512,208,569.53

### 33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	2,685,562,502.64	2,730,187,913.35
加：本期归属于母公司所有者的净利润	406,315,301.76	551,174,647.20
减：提取法定盈余公积	8,209,907.37	2,226,447.91
应付普通股股利	341,304,825.75	593,573,610.00
期末未分配利润	2,742,363,071.28	2,685,562,502.64

### 34、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	1,858,995,986.09	704,013,466.85	2,685,526,077.31	928,017,513.14
其他业务	22,931,169.50	20,543,161.80	19,538,867.51	18,148,850.62
合计	1,881,927,155.59	724,556,628.65	2,705,064,944.82	946,166,363.76

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

□ 是 √ 否

收入相关信息：

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
商品类型				
其中：				
房产销售	1,484,448,517.71			1,484,448,517.71
房地产出租		257,862,449.39		257,862,449.39
酒店收入			116,685,018.99	116,685,018.99
其他业务收入		22,931,169.50		22,931,169.50
合计	1,484,448,517.71	280,793,618.89	116,685,018.99	1,881,927,155.59
按经营地区分类				
其中：				
华南地区	1,097,979,054.88	124,111,749.50	4,005,260.87	1,226,476,681.25
华东地区	386,469,462.83	156,681,869.39	112,679,758.12	655,831,090.34
合计	1,484,448,517.71	280,793,618.89	116,685,018.99	1,881,927,155.59
按商品转让的时间分类				
其中：				
在某一时点转让	1,484,448,517.71	22,931,169.50	116,685,018.99	1,624,064,706.20
在某一时段内转让		257,862,449.39		257,862,449.39
合计	1,484,448,517.71	280,793,618.89	116,685,018.99	1,881,927,155.59

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	1,013,104,265.35
2	华联城市全景花园	84,874,789.53
3	钱塘公馆	386,469,462.83

### 35、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	5,037,401.58	6,650,047.70
教育费附加	3,569,200.33	5,586,322.28



房产税	17,787,891.53	13,955,600.35
土地使用税	1,005,015.28	756,475.22
印花税	895,807.14	2,057,104.69
土地增值税	332,074,918.04	580,326,942.60
其他	50,762.36	14,153.70
合计	360,420,996.26	609,346,646.54

### 36、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	10,112,599.94	11,595,150.66
广告费	13,030,962.41	9,913,783.85
佣金及代销手续费	48,143,380.84	34,590,103.41
办公费	6,202,218.19	5,452,005.52
业务宣传费	6,159,591.36	6,689,430.68
其他	11,986,249.65	13,200,928.92
合计	95,635,002.39	81,441,403.04

### 37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	40,455,237.23	38,846,003.89
折旧、摊销	4,778,388.06	4,984,615.47
中介机构费用	3,849,859.96	2,883,233.80
行政办公费	2,823,250.60	3,240,730.91
保险费	513,014.48	536,539.61
证券管理费	2,424,008.38	1,112,075.49
董事会费	880,000.00	880,000.00
万豪酒店管理费	3,591,202.37	3,193,251.18
房屋租金	1,185,507.60	1,163,594.93
其他	14,146,551.95	12,710,907.57
合计	74,647,020.63	69,550,952.85

**38、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	52,054,532.49	44,698,385.21
减：利息收入	88,000,547.34	55,421,506.06
汇兑损益	-516,623.83	-254,967.82
银行手续费及其他	1,157,811.85	990,802.15
合计	-35,304,826.83	-9,987,286.52

**39、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	920,151.71	2,638,701.09
个税返还	503,614.81	795,000.57
进项税加计抵扣	1,709,139.56	942,604.54
增值税减免	35,560.88	54,261.50
退役士兵税收优惠	5,250.00	18,000.00
水电费减免		281,294.90
合计	3,173,716.96	4,729,862.60

**40、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	1,817,478.17	-1,695,730.99
理财产品投资收益	37,097,825.63	41,122,014.86
合计	38,915,303.80	39,426,283.87

**41、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
按公允价值计量的权益投资		-60,537,762.15
合计		-60,537,762.15

## 42、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	-510,302.57	244,933.16
合计	-510,302.57	244,933.16

## 43、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
政府补助		40,000.00	
违约金收入	299,407.81	3,639,752.86	299,407.81
无需支付应付账款	1,259,414.59	502,748.71	1,259,414.59
罚款净收入	325,091.28	204,537.06	325,091.28
其他	254,483.15	143,513.39	254,483.15
合计	2,138,396.83	4,530,552.02	2,138,396.83

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
支持企业发展		补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	否	否		40,000.00	与收益相关

## 44、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	177,874.70	5,142,732.80	177,874.70
罚款和滞纳金	426,050.09	442,886.68	426,050.09
固定资产报废损失	46,320.22	16,080.75	46,320.22
其他	74,040.82	1,030,482.70	74,040.82
合计	724,285.83	6,632,182.93	724,285.83

**45、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	179,145,114.16	367,519,411.21
递延所得税费用	-1,707,011.42	-150,138,993.14
合计	177,438,102.74	217,380,418.07

**(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	704,965,163.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	176,241,290.92
子公司适用不同税率的影响	-310,289.28
调整以前期间所得税的影响	-3,533,001.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,223,388.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,054.98
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	2,003,250.68
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	-438,160.53
内部交易抵消对所得税的影响	-6,729,321.13
所得税费用	177,438,102.74

**46、其他综合收益**

详见附注 31。

**47、现金流量表项目****(1) 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
暂收款、代垫款、往来款等	38,597,007.75	46,422,431.52
利息收入	86,000,348.29	53,836,183.00
收到投标保证金、押金	28,695,980.07	11,799,756.90

政府补助等	1,423,766.52	4,769,862.60
营业外收入	878,982.24	348,050.45
合计	155,596,084.87	117,176,284.47

## (2) 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	38,105,152.52	62,501,585.79
销售费用支出	49,940,456.11	33,053,563.60
管理费用支出	23,658,550.90	26,191,717.16
退回投标保证金、押金	9,653,924.02	11,148,677.76
营业外支出	677,965.61	6,616,102.18
财务费用支出	1,157,811.85	990,802.15
合计	123,193,861.01	140,502,448.64

## (3) 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	2,473,259.00	
合计	2,473,259.00	

## 48、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	527,527,060.94	772,928,133.65
加：资产减值准备	510,302.57	-244,933.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,595,026.86	49,422,352.70
使用权资产折旧	2,628,561.52	
无形资产摊销	673,164.78	1,093,921.73
长期待摊费用摊销	6,548,555.77	9,034,767.26

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）	46,320.22	16,080.75
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		60,537,762.15
财务费用（收益以“-”号填列）	52,058,954.72	44,709,052.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,915,303.80	-39,426,283.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,707,011.42	-150,138,993.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	107,644,945.35	102,534,604.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-184,081,538.29	148,705,120.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-638,145,320.47	-1,538,180,112.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-114,616,281.25	-539,008,527.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,110,805,664.00	4,060,368,731.52
减：现金的期初余额	4,060,368,731.52	5,426,509,463.97
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	-1,949,563,067.52	-1,366,140,732.45

## （2）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	2,110,805,664.00	4,060,368,731.52
其中：库存现金	299,184.28	299,502.83

可随时用于支付的银行存款	2,109,957,010.03	4,059,519,367.19
可随时用于支付的其他货币资金	549,469.69	549,861.50
三、期末现金及现金等价物余额	2,110,805,664.00	4,060,368,731.52

#### 49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	16,800,000.00	不可撤销保函保证金 1,680.00 万元
固定资产	23,371,082.43	用于长期借款抵押
投资性房地产	396,268,361.98	用于长期借款抵押
合计	436,439,444.41	--

#### 50、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	--	--	157,637.85
其中：美元	4,971.20	6.3757	31,694.88
欧元			
港币	154,039.84	0.8176	125,942.97

#### 51、政府补助

##### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	76,764.19	其他收益	76,764.19
上海市文创园扶持金	131,000.00	其他收益	131,000.00
街道奖励	400,000.00	其他收益	400,000.00
垃圾分类激励补助款	200,000.00	其他收益	200,000.00
其他	112,387.52	其他收益	112,387.52
合计	920,151.71		920,151.71

## 八、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州华联置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	74.00%		投资设立
杭州淳安华联置业有限公司	淳安	淳安	房地产开发		74.00%	投资设立
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	东莞	厂房出租	69.57%	30.43%	投资设立
深圳市华联东方房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00%		投资设立
深圳市华联置业集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发	68.70%		同一控制下的企业合并取得
深圳中联丝绸有限公司	深圳	深圳	厂房出租		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	上海	上海	房屋租赁		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	上海	上海	房屋租赁		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	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	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	深圳	深圳	商业街租赁		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	深圳	深圳	楼宇设备维修		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	上海	上海	物业管理		100.00%	同一控制下的企业合并取得



## 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	23,232,319.44	24,051,405.38
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	1,817,478.17	-1,695,730.99
--综合收益总额	1,817,478.17	-1,695,730.99

### (2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
神州长城股份有限公司	344,818,332.34	-46,394,096.98	298,424,235.36

## 九、与金融工具相关的风险

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，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。

### 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。

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

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、股权投资等，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。除附注十一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。

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

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	1,331,025.98	50,598.40
其他应收款	11,947,539.69	3,187,816.91
长期应收款	31,420,899.01	---
合计	44,699,464.68	3,238,415.31

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。截至2021年12月31日，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等。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。

截至2021年12月31日止，本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定利率合同，金额为1,381,795,451.35元，详见附注七注释24、26。

### (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、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	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
（1）债务工具投资			1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
（三）其他权益工具投资			29,308,437.85	29,308,437.85
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、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	29,308,437.85	成本法	N/A	N/A
合计	29,308,437.85			

### 3、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。

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。

## 十一、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	深圳市	纺织品、服装进出	9,061 万元	33.21%	33.21%

公司		口、投资			
----	--	------	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是深圳市恒裕资本管理有限公司。

其他说明：

2021 年 12 月 14 日，恒裕资本与华侨城集团有限公司签署《产权交易合同》，华侨城集团有限公司将持有的华联集团 12.08% 股权转让给恒裕资本。该股权转让完成后，恒裕资本与全资子公司河南富鑫投资有限公司将分别持有华联集团 16.54%、53.69% 股权，合并持有 70.23% 股权，恒裕资本成为华联集团实际控制人，并间接控制本公司。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八 1、在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八 2、在合营安排或联营企业中的权益。

## 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

## 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	1,643,394.68	1,997,063.48
杭州星光大道经营管理有限公司	物业服务	8,417,461.79	12,783,118.18
杭州华联千岛湖创业有限公司	物业服务	507,130.87	
合计		10,567,987.34	14,780,181.66

**(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	1,839,698.26	1,349,834.99
合计		1,839,698.26	1,349,834.99

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	办公场所	3,810,971.44	3,781,142.88
合计		3,810,971.44	3,781,142.88

**(3) 关联担保情况**

本公司作为担保方

无

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	385,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否

**十二、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	348.87万元	截至2021年12月31日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	348.87万元	

**(2) 其他重大财务承诺事项**

抵押及质押资产情况：

1) 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2021年12月31日止，上述借款余额为67,040.00万元。

2) 本公司子公司深圳华联置业于2018年1月25日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）综字第A596201801070001号综合授信额度合同以及编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵002）号最高额抵押担保合同，借款用于华联城市商务中心项目后续开发建设。借款额度为人民币15亿元，期限自2018年1月25日到2022年1月25日。根据编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵002）号最高额抵押担保合同，深圳华联置业以投资性房地产-城市山林一期商铺作为抵押，该资产账面原值9,777.78万元，评估价值56,236.08万元。根据编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵003）号最高额抵押担保合同，深圳华联置业子公司上海申冠置业发展有限公司以投资性房地产--华联发展大厦作为抵押，该资产账面原值8,973.69万元，评估价值44,758.26万元；以投资性房地产--华联创意广场进行抵押，该资产账面原值5,302.60万元，评估价值27,277.36万元。本公司为上述借款中的111,500.00万元提供担保，本公司母公司华联发展集团有限公司为上述借款中的38,500.00万元提供担保。截至2021年12月31日止，该项借款余额为70,990.00万元，应付利息149.55万元。

除存在上述承诺事项外，截至2021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

为关联方提供担保情况详见“本附注十一、5 关联方交易-关联担保情况”

截至2021年12月31日止，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	*	10,134.00	*	预期不会给公司造成不利影响
华联城市商务中心购房人	**	37,235.00	**	预期不会给公司造成不利影响
合计		47,369.00		

\*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2021年12月31日止，尚未结清的担保金额10,134.00万元。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2021年12月31日止，尚未结清的担保金额37,235.00万元。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，截至2021年12月31日止，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	100,907,513.70
-----------	----------------

经审议批准宣告发放的利润或股利	上述利润分配方案尚需提交 2021 年度股东大会审议
-----------------	----------------------------

## 2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 本公司于2021年12月28日与深圳中昊源投资发展有限公司签订《二手房买卖合同》，因对方自身的资金需求，拟以市场价8折的价格出售都会100大厦裙楼1层、2层的物业，本公司拟抓住本次投资交易商机，召开办公会同意进行收购。合同购买总额为4亿元，根据合同约定，本公司于2021年12月29日支付购买首期款2.5亿元。

因对方未能在签订合同后10个工作日内取得全部承租人放弃优先购买权或放弃购买权的书面证明，本公司行使相关权利解除了买卖合同，对方退回预付首期款，并按照每天万分之四资金占用费支付利息。本公司已于2022年1月12日收回预付款项2.5亿元，2022年1月13日收回资金占用费140万元。

(2) 2022年1月5日，华联集团与杭州里仁股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州里仁”）签署《股份转让协议》，以协议转让方式减持华联集团所持有的本公司74,196,801股股份（以下简称“标的股份”），占本公司总股本的5%，本次转让总价款为人民币297,158,188.01元。2022年1月13日，本次协议转让通过深圳证券交易所法律事务部合规性审核，并取得深圳证券交易所出具的（2022）第3号《上市公司股份协议转让确认书》。2022年1月14日，交易双方至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次协议转让所涉标的股份交割的变更及过户登记手续。本次协议转让完成后，华联集团持有本公司的股份由原来的492,867,760股变更为418,670,959股，持股比例由原来的33.21%减至28.21%，仍为本公司控股股东。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

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						11,859,231.68				11,859,231.68
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						11,859,231.68				11,859,231.68
组合 3-账龄分析法组合										

合计	0.00					11,859,231.68				11,859,231.68
----	------	--	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------

按单项计提坏账准备:

无

按组合计提坏账准备:

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

## 2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,064,350.00	
其他应收款	15,184,768.19	15,762,675.65
合计	17,249,118.19	15,762,675.65

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	2,064,350.00	
合计	2,064,350.00	

### (2) 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	15,090,000.00	15,590,000.00
保证金	31,763.28	31,763.28
其他	146,000.00	146,000.00
合计	15,267,763.28	15,767,763.28

#### 2) 坏账准备计提情况

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	5,087.63			5,087.63
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	77,907.46			77,907.46
2021 年 12 月 31 日余额	82,995.09			82,995.09

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 至 2 年	12,263.64
3 年以上	15,255,499.64
3 至 4 年	165,499.64
5 年以上	15,090,000.00
合计	15,267,763.28

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的其他应收款						
按组合计提预期信用损失的其他应收款-账龄分析法组合	5,087.63	77,907.46				82,995.09
合计	5,087.63	77,907.46				82,995.09

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

### 4) 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	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------	----------

				余额合计数的比例	
东莞惠隆塑胶有限公司	合并范围内往来款	15,090,000.00	5 年以上	98.83%	
泰兴市兴盛建筑劳务有限公司	其他	146,000.00	3 至 4 年	0.96%	73,000.00
深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	保证金	19,499.64	3 至 4 年	0.13%	9,749.82
深圳市泊寓租赁服务有限公司	保证金	12,263.64	1 至 2 年	0.08%	245.27
合计	--	15,267,763.28	--	100.00%	82,995.09

### 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	744,072,562.21		744,072,562.21	744,072,562.21		744,072,562.21
对联营、合营企业投资	12,165,987.72		12,165,987.72	13,358,147.17		13,358,147.17
合计	756,238,549.93		756,238,549.93	757,430,709.38		757,430,709.38

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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		
深圳市华联置业集团有限公司	108,487,397.96					108,487,397.96	
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	40,269,125.46					40,269,125.46	

业集团有限公司								
合计	744,072,562.21						744,072,562.21	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	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	13,358,147.17			-1,192,159.45						12,165,987.72	
小计	13,358,147.17			-1,192,159.45						12,165,987.72	
合计	13,358,147.17			-1,192,159.45						12,165,987.72	

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	107,551,232.81	23,218,502.92	50,776,056.16	17,992,968.08
合计	107,551,232.81	23,218,502.92	50,776,056.16	17,992,968.08

收入相关信息：

单位：元

合同分类	房产销售分部	房地产出租分部	合计
商品类型			
其中：			
房产销售	84,874,789.53		84,874,789.53

房地产出租		22,676,443.28	22,676,443.28
合计	84,874,789.53	22,676,443.28	107,551,232.81
按经营地区分类			
其中：			
华南地区	84,874,789.53	22,676,443.28	107,551,232.81
华东地区			
合计	84,874,789.53	22,676,443.28	107,551,232.81
按商品转让的时间分类			
其中：			
在某一时点转让	84,874,789.53		84,874,789.53
在某一时段内转让		22,676,443.28	22,676,443.28
合计	84,874,789.53	22,676,443.28	107,551,232.81

## 5、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	-1,192,159.45	-3,435,568.76
理财产品收益	13,842,706.61	20,089,048.10
合计	12,650,547.16	16,653,479.34

## 十五、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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,173,716.96	
委托他人投资或管理资产的损益	37,097,825.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,414,111.00	
减：所得税影响额	10,421,413.41	
少数股东权益影响额	4,653,238.81	
合计	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

## 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	8.18%	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.65%	0.26	0.26

华联控股股份有限公司  
二〇二二年四月二十八日