

公司代码：600647

公司简称：同达创业

上海同达创业投资股份有限公司 2021 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人牟柏强、主管会计工作负责人胡俊鹏及会计机构负责人（会计主管人员）翟晓玲声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司聘任的中审众环会计师事务所审计，2021年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润为5,862,887.80元；公司本部2021年度实现净利润为5,449,866.65元，加上年初未分配利润129,862,789.19元，减提取法定盈余公积金544,986.66元，实际可供股东分配的利润为134,767,669.18元。

综合考虑公司的发展现状和资金需求情况，公司2021年度利润分配方案为：不分配、不转增。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中涉及的公司未来经营计划、发展战略等相关陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中描述了可能存在的相关风险，请查阅经营情况讨论与分析中可能面对的风险因素部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	14
第五节	环境与社会责任.....	25
第六节	重要事项.....	25
第七节	股份变动及股东情况.....	30
第八节	优先股相关情况.....	33
第九节	债券相关情况.....	33
第十节	财务报告.....	34

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/同达创业	指	上海同达创业投资股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
广州德裕	指	广州市德裕发展有限公司
上海报栏	指	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海同达创业投资股份有限公司
公司的中文简称	同达创业
公司的外文名称	SHANGHAI TONGDA VENTURE CAPITAL CO., LTD.
公司的外文名称缩写	SHTD
公司的法定代表人	牟柏强

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	薛玉宝	周亮
联系地址	上海浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼	上海浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼
电话	021-68871928;021-61638809	021-61638853
传真	021-58792032	021-58792032
电子信箱	xueyb@126.com	zhouliang@cinda.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	中国（上海）自由贸易试验区金新路58号2405-2411室
公司注册地址的历史变更情况	201206
公司办公地址	上海浦东商城路660号乐凯大厦21楼
公司办公地址的邮政编码	200120
公司网址	http://www.shtdcy.com
电子信箱	600647@shtdcy.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报 证券日报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海浦东商城路660号乐凯大厦21楼

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称

A股	上海证券交易所	同达创业	600647	ST同达
----	---------	------	--------	------

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）		
	办公地址	江苏省南京市鼓楼区江东北路289号银城广场A座9楼		
	签字会计师姓名	吕方明	崔玉北	

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年		本期比上年同期增减(%)	2019年
		调整后	调整前		
营业收入	97,252,902.02	10,999,545.53	239,192,452.48	784.15	15,932,952.17
归属于上市公司股东的净利润	5,862,887.80	11,695,170.63	11,695,170.63	-49.87	18,778,081.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	412,984.01	-6,988,050.32	-6,988,050.32		-17,688,287.19
经营活动产生的现金流量净额	70,835,171.73	-19,681,086.35	-19,681,086.35		-6,654,089.16
	2021年末	2020年末		本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	305,303,407.28	299,440,519.48	299,440,519.48	1.96	287,745,348.85
总资产	529,687,001.55	504,521,343.65	504,521,343.65	4.99	492,962,866.72

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年		本期比上年同期增减(%)	2019年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元/股）	0.0421	0.0841	0.0841	-49.94	0.1350
稀释每股收益（元/股）	0.0421	0.0841	0.0841	-49.94	0.1350
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0030	-0.0502	-0.0502		-0.1271
加权平均净资产收益率（%）	1.94	3.98	3.98	减少 2.04	6.75

				个百分点	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.14	-2.38	-2.38	增加 2.52 个 百分点	-6.35

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2021 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,863,293.79	7,376,029.95	15,537,863.20	70,475,715.08
归属于上市公司股东的净利润	3,897,818.81	6,028,769.64	-2,217,746.08	-1,845,954.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,108,865.17	3,874,388.76	-2,317,351.39	-2,252,918.53
经营活动产生的现金流量净额	-78,059,544.40	-121,191,704.71	31,321,337.91	238,765,082.93

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

为了更严谨执行新收入准则,经过审慎研究,公司对建材贸易收入确认方法由“总额法”更正为“净额法”(详见第六节、五、(二))。对 2021 年各季度建材贸易收入确认方法进行相应调整,致使本表“营业收入”数据与披露定期报告数据存在差异。

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注(如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益			101,487.66	10,710,002.11
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关	1,718.83	详见第十一节、七、	27,851.54	34,500.00

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		84		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,155,151.11	详见第十一节、七、68	14,159,594.32	22,177,325.38
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			2,635,937.50	3,505,029.95
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	116,726.92	详见第十一节、七、74、75	851,256.36	31,653.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,177,417.90	系增值税应纳税额加计抵减	907,934.59	11,822.74

		本期实际 抵减税额		
减：所得税影响额				
少数股东权益影响额（税 后）	1,110.97		841.02	3,964.65
合计	5,449,903.79		18,683,220.95	36,466,369.13

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

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响 金额
宁波通力仁和投 资合伙企业	100,980,000.00		-10,980,000.00	-10,980,000.00
合计	100,980,000.00		-10,980,000.00	-10,980,000.00

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、 经营情况讨论与分析

2021 年公司实现营业收入 9,725 万元，利润总额为 586 万元，净利润为 580 万元，归属于母公司所有者的净利润为 586 万元，每股收益 0.04 元，加权平均净资产收益率为 1.94%。公司 2021 年度净利润较同期减少的原因主要是由于 2020 年度公司持有的宁波通力仁和投资合伙企业（有限合伙）份额公允价值变动增加利润，本期公司不再持有上述有限合伙企业的份额。

二、 报告期内公司所处行业情况

报告期内，公司主要业务为建材贸易、房产销售和投资。公司房地产项目销售基本结束，无土地储备及新增房产项目。建材行业是重要的材料工业，随着我国工业化和城市化的不断发展推进，对于建材的需求日益剧增。再加上近年来，房地产行业的高速发展，更是进一步拉动了建筑材料的需求增长。建材行业的各子行业都与固定资产投资的增长密切相关，因此他们之间表现出一定的趋同性。从建材行业的相关产业来看，建材行业与国民经济的诸多基础产业息息相关，这就决定了建材行业的发展周期与国民经济的发展周期有着密切的关系。因此，建材行业表现出周期性的特征。由于行业同质化程度较高，行业集中度低，竞争激烈，因此建材贸易业务毛利率较低。

三、 报告期内公司从事的业务情况

公司所属行业为批发业，公司业务主要涵盖投资、资产管理及贸易。2021 年实现各项收入 9,725 万元，其中贸易业务收入 1,470 万元，房产销售收入 8,094 万元，经营性物业租金等收入 161 万元。

2021 年公司营业收入主要来源于房产销售收入。2021 年度公司继续寻求建材贸易业务机会，2021 年公司实现建材贸易收入 1,470 万元。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

五、报告期内主要经营情况

2021 年公司继续积极拓展贸易业务，努力保障公司的持续经营能力。公司利润的主要来源为贸易业务及资产管理业务。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	97,252,902.02	10,999,545.53	784.15
营业成本	31,837,728.30	1,345,647.28	2,265.98
销售费用	3,855,976.64	2,809,812.33	37.23
管理费用	12,966,197.03	14,110,208.14	-8.11
财务费用	-1,810,720.62	-1,537,114.02	
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	70,835,171.73	-19,681,086.35	
投资活动产生的现金流量净额	104,158,351.82	24,398,590.78	326.90%
筹资活动产生的现金流量净额			

营业收入变动原因说明：本年广州德裕实现房产销售及建材贸易业务规模扩大

营业成本变动原因说明：本年广州德裕实现房产销售

销售费用变动原因说明：本年广州德裕实现房产销售及建材贸易业务规模扩大致使销售费用增加

管理费用变动原因说明：本年计提的效益及考核工资减少

财务费用变动原因说明：本年银行存款利息收入增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年广州德裕实现房产销售及建材贸易业务规模扩大

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年收到退出通力仁和有限合伙全部份额的款项

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

本期公司营业收入 9,725.29 万元，同比增加 784.15%；营业成本 3,183.77 万元，同比增加 2,265.98%，是由于本年广州德裕实现房产销售及建材贸易业务规模扩大所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	80,941,785.71	31,085,626.24	61.60			
贸易业	14,703,102.37		100.00	65.55		
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

房地产	80,941,785.71	31,085,626.24	61.60			
建材贸易	14,703,102.37		100.00	65.55		
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
广州	80,941,785.71	31,085,626.24	61.60			
上海	14,703,102.37		100.00	65.55		
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	80,941,785.71	31,085,626.24	61.60			
贸易	14,703,102.37		100.00	65.55		

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
 公司上年同期未实现房地产业务销售，本期实现房地产业务销售。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业	房产销售成本	31,085,626.24	97.64				
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房产销售成本	31,085,626.24	97.64				

成本分析其他情况说明
 无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况**A. 公司主要销售客户情况**

前五名客户销售额 6,005 万元，占年度销售总额 61.75%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

B. 公司主要供应商情况

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

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

□适用 √不适用

其他说明

公司主要销售客户指广州德裕销售房产客户。

3. 费用

√适用 □不适用

1、销售费用本期数较上年数增加 37.23%，主要是由于本期广州德裕实现房产销售及建材贸易规模扩大所致。

2、管理费用本期数较上年数减少 8.11%，主要是由于本年计提的效益及考核工资减少所致。

3、财务费用与上年同期基本持平。

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

现金流量表项目	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	505,625,079.79	252,147,006.80	100.53%	本期广州德裕销售房产收款及贸易业务销售收款增加

购买商品、接受劳务支付的现金	387,550,930.93	257,857,985.15	50.30%	本期贸易业务采购付款增加
支付给职工以及为职工支付的现金	13,656,202.80	9,198,039.47	48.47%	本期支付职工薪酬增加
支付的各项税费	34,600,006.29	4,953,248.90	598.53%	本期广州德裕销售房产支付税费
收回投资收到的现金	103,500,000.00	21,553,188.50	380.21%	本期收到退出通力仁和有限合伙全部份额款项
取得投资收益收到的现金	759,979.17	165,859.86	358.21%	本期国债逆回购收益增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,600.00	746,956.78	-97.91%	本期新增固定资产减少
支付其他与投资活动有关的现金	86,027.35	20,281.00	324.18%	本期国债逆回购手续费增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	439,260,152.43	82.93	264,266,628.88	52.38	66.22	变化是由于报告期收回金融资产投资及广州德裕销售房产收款所致
交易性金融资产		0.00	100,980,000.00	20.02	-100.00	变化是由于报告期处置金融资产所致
应收帐款	50,580.69	0.01	16,422,980.95	3.26	-99.69	变化是由于报告期收回贸易业务应收货款所致
存货	35,730,132.97	6.75	66,855,143.81	13.25	-46.56	变化是由于报告期广州德裕销售房产结转成本所致
应交税费	79,235,000.76	14.96	59,764,484.91	11.85	32.58	变化是由于报告期广州德裕计提土地增值税所致

其他说明

无

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

□适用 √不适用

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

报告期内，公司主要业务为投资、资产管理及贸易，营业收入主要来源于房地产销售。贸易主要为建材销售。建材行业是重要的材料工业，随着我国工业化和城市化的不断发展推进，对于建材的需求日益剧增。再加上近年来，房地产行业的高速发展，更是进一步拉动了建筑材料的需求增长。建材行业的各子行业都与固定资产投资的增长密切相关，因此他们之间表现出一定的趋同性。从建材行业的相关产业来看，建材行业与国民经济的诸多基础产业息息相关，这就决定了建材行业的发展周期与国民经济的发展周期有着密切的关系。因此，建材行业表现出周期性的特征。由于行业同质化程度较高，行业集中度低，竞争激烈，因此建材贸易业务毛利率较低。

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

公司期末未持有以公允价值计量的金融资产。

公司本期内持有的以公允价值计量的金融资产确认公允价值变动收益-1,098 万元、实现投资收益 1,350 万元。

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

控股公司名称	主营业务	占被投资公司表决权的比例 (%)	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
广州市德裕发展有限公司	房地产开发	55.00	3,000.00	23,321.24	4,569.88	-12.85

报告期公司子公司广州德裕，其营业收入为 8,128.98 万元；营业利润-12.85 万元。

公司参股公司上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司于 2021 年 8 月 27 日被上海铁路运输法院【(2021)沪 7101 破 71 号】公告宣布破产清算，本期无法取得该公司期末财务报告。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

适用 不适用

公司将紧紧围绕国家产业政策导向，积极拓展贸易业务，保障公司的持续健康发展。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将继续积极拓展投资、资产管理及贸易业务，寻求开展新业务，保障公司的持续健康稳定发展。

(三) 经营计划

适用 不适用

公司 2022 年将进一步拓展投资、资产管理及贸易业务，增加销售收入。投资与资产管理业务方面将加大新业务和项目投资力度，保障公司的持续健康稳定发展。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 市场风险：中国经济发展速度相比以往有所放缓，世界经济形势也不十分明朗，加之受新冠肺炎疫情的不利影响，将可能导致市场需求下降。建材行业与国民经济的诸多基础产业息息相关，建材行业的发展周期与国民经济的发展周期有着密切的关系，公司从事建材贸易受市场波动影响，面临市场需求下降风险。

2. 财务风险：随着公司贸易业务的开展，资金需求会进一步增大，公司将做好资金预算，加快资金回笼，合理安排融资计划，加强资金管理，努力降低财务费用。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理**一、公司治理相关情况说明**

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构和内部管理制度，加强信息披露管理工作，积极开展规范运作。目前的治理情况如下：

1、股东与股东大会。公司股东大会职责清晰，《股东大会议事规则》得到切实执行。公司能够严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》等规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，确保每位股东表达意见和建议的权利，充分行使表决权。保证每位股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。

2、控股股东与上市公司关系。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东根据法律法规严格规范自己的行为，依法行使其权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务上做到了五项独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。报告期内，公司没有为控股股东及其关联企业提供担保，亦不存在控股股东非经营性占用公司资金的行为。

- 3、关于董事和董事会。公司董事会职责清晰，有明确的《董事会议事规则》并得到切实执行。公司严格按照《公司章程》的规定程序选举董事，公司董事人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司董事、独立董事能够遵守有关法律、法规和《公司章程》的规定，独立履行其相应的权力、义务和责任。公司制定了《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》，独立董事能够严格遵守该制度，对公司的重大生产经营决策、对外投资及关联交易均能起到监督咨询作用。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，并制定了相应的专门委员会议事规则。公司制定了《审计委员会工作规程》，保证审计委员会委员在公司年度报告的编制和披露过程中，充分发挥审计委员会的审查、监督作用，认真履行审计委员会的责任和义务，勤勉尽责地开展工作，维护公司整体利益。
- 4、关于监事和监事会。公司监事会职责清晰，有明确的《监事会议事规则》并得到切实执行。公司监事会对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，以维护公司及股东的利益。监事会的组成人员符合法律、法规的规定；监事能以认真、尽责的态度出席监事会会议，对公司财务报告行使监督权和检查权，会议决议能充分及时披露。
- 5、关于经营管理层。公司经理及其他高级管理人员职责清晰并正确履行职责。公司高级管理人员均经公司董事会聘任，公司建立有经营目标责任制和内部问责机制，高级管理人员能忠实履行职责，维护公司和全体股东的最大利益。
- 6、关于公司内部控制公司。建立了较为完善的内部控制制度，其中包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《公司内幕信息及知情人管理制度》等。公司制定并经董事会审议通过了《突发事件处理制度》、《内部审计制度》，对于公司内部治理力争以预防为主，将问题解决在萌芽状态。同时公司建立了较健全的内部管理制度，对财务、印章、授权制定了严格的管理办法，公司聘有法律顾问，对公司的合同及重大投资进行审核，保障公司及股东的合法权益。公司对子公司定期进行内部审计和考察，有效防范各种风险。
- 7、关于信息披露与透明度。公司董事会秘书负责信息披露事宜，公司根据有关规定制定了《董事会秘书管理制度》、《信息披露管理办法》，公司能够严格按照法律、法规和公司的相关规定，真实、准确、及时地披露有关信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。报告期内未发生信息泄露情形。
- 8、关于加强投资者关系管理工作方面。公司在通过电话咨询、拜访机构投资者、接待投资者来访、“上证 e 互动”平台等多种方式与投资者沟通的同时，不断深入研究和借鉴其他优秀上市公司的投资者关系管理经验，通过充分的信息披露加强与投资者的沟通，促进投资者对公司的了解与认识，维护与投资者良好的关系，树立公司良好的市场形象。
- 9、关于相关人员加强培训学习方面。公司董事会秘书定期组织相关工作人员对新修订各项法规文件进行了系统学习，提高相关工作人员的专业素质及工作能力。并对董事、监事、高级管理人员进行了法律法规的宣讲，提高其规范运作意识，进一步提高公司整体的规范运作水平。
- 10、关于公司内幕信息知情人管理制度的制定及实施情况。公司制定了内幕信息知情人管理制度，根据该制度的规定，在公司编制及披露定期报告、发生重大事项及报送公司有关信息时均将有关知情人登记备查，切实维护了信息披露的公平原则。
- 11、关于公司治理创新情况及综合评价。公司已建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与激励约束机制及年度高管人员民主考核述职制度；经理人员的聘任公开、透明。公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，并积极与利益相关者进行各种有益的合作。公司注重企业文化建设，积极开展各种活动关心职工的身心健康和职业发展，努力打造和谐企业氛围。

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

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

适用 不适用

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

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 1 月 12 日	www. sse. com. cn	2021 年 1 月 13 日	关于退出公司所持通力仁和有限合伙份额的议案
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 9 日	www. sse. com. cn	2021 年 4 月 10 日	公司 2020 年度董事会工作报告、公司 2020 年年度报告全文及摘要等议案

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
牟柏强	董事长	男	49	2020-09-03	2023-09-02						
魏一	董事	男	45	2020-09-03	2023-09-02						
陈红艳	董事	女	46	2020-09-03	2023-09-02						
胡俊鹏	董事、总经理	男	51	2018-09-26	2023-09-02					130.28	
王扬	独立董事	女	47	2018-06-20	2023-09-02					8.00	
曹红文	独立董事	女	52	2018-06-20	2023-09-02					8.00	
陈鹏	监事长	男	39	2020-09-03	2023-09-02						
何佳	监事	女	38	2020-09-03	2023-09-02						
翟晓玲	职工监事	女	40	2017-08-03	2023-09-02					73.20	
薛玉宝	董事会秘书	男	56	2012-05-30						107.37	
合计	/	/	/	/	/				/	326.85	/

姓名	主要工作经历
牟柏强	曾任中国东方资产管理公司投行业务部创新业务处副经理、经理、高级经理，投行业务部助理总经理，大连办事处党委委员、助理总经理，邦信资产管理有限公司党委委员、副总经理，天津办事处党委书记、总经理，北京中民资产管理有限公司总经理等职。现任信达投资有限公司总经理、党委副书记、本公司董事长。
魏一	曾任中国铁道科学研究院电子所人力资源部主管，信达投资有限公司人力资源部经理、总经理办公室主任助理、办公室副主任兼信息技术部副总经理、党委办公室副主任、董事会秘书、质量管理小组组长、投资业务三部副总经理（总经理级）、投资发展部副总经理（总经理级）等职。现任信达投资有限公司总经理助理、投资业务二部总经理、本公司董事。

陈红艳	曾任武汉众环会计师事务所审计师，长飞光纤光缆有限公司会计主管，信达投资有限公司计划财务部副经理、经理、总经理助理等职。现任信达投资有限公司风险合规部总经理、本公司董事。
胡俊鹏	曾任中国医药保健品进出口总公司经理，大唐电信科技产业集团高级项目经理，信达投资有限公司企业管理部副经理，大连金元大酒店有限公司总经理助理，河北信达金建投资有限公司]副总经理，信达投资有限公司企业管理部副总经理，信达投资有限公司酒店管理部副总经理，上海同达创业投资股份有限公司常务副总经理、副总经理，信达投资有限公司风险合规部经理、高级副经理等职。现任本公司总经理、董事。
曹红文	曾任中国国际期货公司国际交易部经理（1991-1995），瑞银证券责任有限公司证券交易部自营业务主管，投资银行部上市项目保荐人、资深项目经理（1995-2001），嘉实基金管理有限公司投资委员会委员、综合管理部总监（2002-2006）等职，曾在中炬高新、美丽生态等上市公司担任独立董事。现任方德尔（北京）顾问有限公司董事长，兼北京保利艺术投资管理有限公司董事、本公司独立董事。
王扬	曾任东方证券股份有限公司投资银行部项目经理，瑞华会计师事务所审计部审计人员，深圳和光现代商务股份有限公司财务经理、投资总监，辽宁汇金会计师事务所合伙人，上海立信会计学院审计专业主任、审计硕士教育中心主任等职。现任华东政法大学商学院会计系副教授、本公司独立董事。
陈鹏	曾任岳华会计师事务所审计师，信达投资有限公司审计部副经理、经理、总经理助理，河南省金博大投资有限公司总经理助理，信达投资有限公司审计部总经理助理等职，现任信达投资有限公司审计部副总经理、本公司监事长。
何佳	曾任信达投资有限公司风险合规部副经理、经理，业务审核部经理等职。现任信达投资有限公司业务审核部总经理助理。本公司监事。
翟晓玲	曾任上海同达创业投资股份有限公司计划财务部职员、副经理。现任公司计划财务部经理、本公司职工监事。
薛玉宝	曾任上海华源股份有限公司证券事务代表兼办公室主任助理、投资发展部副总经理、审计与股权管理部副总经理、总经理办公室主任、董事会秘书，现任本公司董事会秘书（副总经理级）。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
牟柏强	信达投资有限公司	总经理		
魏一	信达投资有限公司	总经理助理、投资业务二部总经理		
陈红艳	信达投资有限公司	风险合规部总经理		
陈鹏	信达投资有限公司	审计部副总经理		
何佳	信达投资有限公司	业务审核部总经理助理		
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
曹红文	方德爾（北京）顾问有限公司	董事长		
王扬	华东政法大学商学院会计系	副教授		
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会审议通过后执行；高级管理人员的薪酬由董事会或其授权的薪酬与考核委员会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据《公司章程》及《薪酬分配制度》，公司董事、监事的报酬依据其担负的职责及行业薪酬水平决定。高级管理人员的报酬依据其岗位职责、工作业绩及行业薪酬水平决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，在公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员，其在中国领取的报酬符合股东大会或董事会审议通过的标准，定期报告中披露的相关数据真实准确。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内全体董事、监事及高级管理人员自公司实际获得的报酬合计为 326.85 万元（税前），含报告期内领取的上年度考核工资。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□适用 √不适用

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第四次会议	2021 年 3 月 18 日	2020 年度工作报告、2020 年年度报告等议案

第九届董事会第五次会议	2021 年 4 月 18 日	2021 年一季报等议案
第九届董事会第六次会议	2021 年 8 月 12 日	2021 年度半年报
第九届董事会第七次会议	2021 年 10 月 28 日	2021 年三季度报

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
牟柏强	否	4	4	3	0	0	否	1
魏一	否	4	4	3	0	0	否	0
陈红艳	否	4	4	3	0	0	否	1
胡俊鹏	否	4	4	3	0	0	否	2
王扬	是	4	4	3	0	0	否	1
曹红文	是	4	4	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王扬（主任委员）、曹红文（委员）、陈红艳（委员）
提名委员会	曹红文（主任委员）、王扬（委员）、牟柏强（委员）
薪酬与考核委员会	曹红文（主任委员）、王扬（委员）、牟柏强（委员）
战略委员会	牟柏强（主任委员）、魏一（委员）、曹红文（委员）

(2). 报告期内薪酬与考核委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 2 月 10 日	关于计提及发放 2020 年度考核及效益工资的议案、薪酬与考核委员会 2020	无	无

	年度履职情况报告		
2021年3月18日	关于调整员工薪酬等事项的议案	无	无
2021年6月29日	关于薛玉宝同志工资等级调整的议案	无	无

(3). 报告期内审计委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年3月18日	审计委员会对中审众环会计师事务所2019年度审计工作的总结报告、公司董事会审计委员会2020年履职报告、建议续聘中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度审计机构	无	无
2021年7月30日	2021年半年度报告全文及摘要	无	无
2021年10月18日	2021年第三季度报告	无	无

(4). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	20
主要子公司在职员工的数量	9
在职员工的数量合计	29
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	3
技术人员	0
财务人员	5
行政人员	11
管理人员	4
其他（投资业务）	4
其他人员	2
合计	29
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	8
本科	13
大专及以下	8
合计	29

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定有独立的、具有约束激励导向的薪酬政策和《薪酬分配制度》，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司员工薪酬依据各自岗位职责、年度考核考评结果、公司当年经营业绩、管理指标完成情况、行业薪酬水平等确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司根据行业特点和公司经营管理实际建立了分层分类的培训体系，按照年度培训计划组织实施培训。通过网络培训、专题培训、内部培训等多种培训学习方式，旨在为员工提供适合的学习提高机会，增强履行其岗位职责的能力，促进公司整体和员工个人的和谐发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

适用 不适用

公司分红政策如下：

(1) 基本原则

公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，同时兼顾公司的实际经营情况及公司的远期战略发展目标。

(2) 利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金+股票相结合的方式分配利润，具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红进行利润分配。

(3) 公司现金分红的具体条件、比例和期间间隔**a、实施现金分配的条件**

公司当年实现盈利，且弥补以前年度亏损和依法提取公积金后，累计未分配利润为正值，且审计机构对公司的该年度财务报告出具无保留意见的审计报告，公司分配利润时应当采取现金方式。

b、利润分配期间间隔

公司原则上每年进行一次利润分配，公司董事会可以根据公司情况提议在中期进行现金分红。

c、现金分红比例

如无重大投资计划或重大现金支出生，原则上公司每年现金分红不少于当年实现的可分配利润的 10%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；④公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

本条重大投资计划或重大现金支出事项是指以下情形：公司未来十二个月内拟对外投资（包括但不限于股权投资、风险投资等）、收购资产或购买资产、新增土地项目等累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 10%或资产总额的 5%。

(4) 公司发放股票股利的具体条件

公司主要采取现金分红的利润分配政策，若公司营收增长快速，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金利润分配条件下，提出并实施股票股利分配预案。

（5）公司利润分配的决策程序和机制

公司董事会结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的分红建议和预案，公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。

独立董事应当发表明确意见，经董事会审议通过后报经公司股东大会审议批准后实施。如需调整利润分配方案，应重新履行上述程序。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（6）分红的监督约束机制

监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

公司董事会、股东大会在对利润分配政策进行决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和中小股东的意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应通过多种渠道（包括但不限于开通专线电话、董秘信箱及邀请中小投资者参会等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

在公司有能力进行现金分红的情况下，公司董事会未做出现金分红预案的，应当说明未现金分红的原因、相关原因与实际情况是否相符合、未用于分红的资金留存公司的用途及收益情况，独立董事应当对此发表明确的独立意见。股东大会审议上述议案时，应为中小股东参与决策提供便利。在公司有能力分红的情况下，公司董事会未作任何利润分配预案的，应当参照前述程序履行信息披露。

（7）信息披露

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

（8）股东回报规划的调整及决策机制

公司至少每三年重新审阅一次《分红回报规划》，根据股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见对公司正在实施的利润分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东回报计划。但公司保证调整后的股东回报计划不违反以下原则：即如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司应当采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%。

公司应当严格执行章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。根据公司发展阶段变化、生产经营情况、投资规划和长期发展的需要确需对章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过；独立董事应对调整或变更的理由的真实性、充分性、合理性、审议程序的真实性和有效性以及是否符合章程规定的条件等事项发表明确意见，且公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流，并及时答复中小股东关心的问题，必要时，可通过网络投票系统征集股东意见。

公司调整现金分红政策的具体条件：

- a、公司发生亏损或者已发布预亏提示性公告的；
- b、自利润分配的股东大会召开日后的两个月内，公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金（含银行存款、高流动性的债券等）余额均不足以支付现金股利；
- c、按照既定分红政策执行将导致公司股东大会或董事会批准的重大投资项目、重大交易无法按既定交易方案实施的；
- d、董事会有合理理由相信按照既定分红政策执行将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的。

（9）其他事项

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

公司发行证券、重大资产重组、合并分立或者因收购导致公司控制权发生变更的，公司应当在募集说明书或发行预案、重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露募集或

发行、重组或者控制权发生变更后公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明等信息。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司报告期不分配、不转增，主要考虑了公司目前的发展阶段及业务拓展所需资金安排。	主要用于补充流动资金，保障公司持续经营。

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司已初步建立了高级管理人员的绩效考评体系。董事会下设薪酬与考核委员会，负责薪酬政策的制定、薪酬方案的审定，并依据公司年度经营计划目标，对公司高级管理人员进行经营业绩和管理指标的考核，并以此作为奖惩依据。公司正在按照市场化取向，逐步建立更加完善的激励和约束机制。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司内部控制评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公告。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

公司制定了《所属公司重大事项审批管理规程》、《所属公司股东会董事会监事会工作办法》、《参股公司管理办法》等子公司管理制度，以促进公司对子公司的管理控制，规范公司内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，促进公司健康发展。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

根据公司 2020 年度股东大会决议，公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度内部控制审计机构。中审众环会计师事务所按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，对公司 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《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，在内部控制审计过程中，未发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公告

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十六、 其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任**一、环境信息情况**

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

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

□适用 √不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

□适用 √不适用

二、社会责任工作情况

□适用 √不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

□适用 √不适用

第六节 重要事项**一、承诺事项履行情况**

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

□适用 √不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司子公司广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德裕”）主要从事房地产开发经营，涉及征收土地增值税事项。根据《企业会计准则》的相关规定，结合《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和其他税收法律、法规、规范的要求，为了能提供更为稳健的会计信息，公司拟对广州德裕土地增值税计提比例进行会计估计变更。

本次会计估计变更前广州德裕对于二期项目房产的销售，按销售收入的 18% 计提土地增值税，18% 的计提比例为管理层当时所掌握信息基础上的最佳估计。2021 年度，因主管税务机关要求进行土地增值税清算，广州德裕根据房产项目配套设施尚未移交且移交时间难以判断等实际情况，按照土地增值税清算要求重新对土地增值税税负进行了测算，广州德裕将变更按销售收入 18% 计提土地增值税的会计估计。

按照测算结果，此次会计估计变更将增加公司 2021 年度税金及附加约 3,417 万元，减少 2021 年度归属于母公司净利润约 1,674 万元。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司对于本次会计估计变更事项采用未来适用法处理，无需对公司已披露的财务报表进行追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

本次会计估计变更事项已经公司第九届董事会第八次会议审议通过。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司对建材贸易业务商业模式重新进行了检查，并对收入准则重新判断公司在交易中身份是主要责任人还是代理人。经查，公司在建材贸易业务中，虽然负有向客户提供商品的首要责任，承担运输以及客户信用风险等，公司也暂时性的获得商品法定所有权，但公司获得的商品法定所有权具有瞬时性、过渡性特征，表明公司很可能并未真正取得商品控制权，未真正承担存货风险，公司在建材贸易中很可能属于代理人。为了更严谨执行新收入准则，经过审慎研究，公司对建材贸易收入确认方法由“总额法”更正为“净额法”。并对 2020 年度建材贸易收入确认方法进行追溯调整。

公司前述前期会计差错仅影响合并利润表和公司利润表，不影响合并资产负债表和公司资产负债表，具体影响如下：

(1) 对合并利润表的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	239,192,452.48	-228,192,906.95	10,999,545.53
营业成本	229,538,554.23	-228,192,906.95	1,345,647.28

(2) 对公司利润表的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	238,311,861.33	-228,192,906.95	10,118,954.38
营业成本	228,905,624.41	-228,192,906.95	712,717.46

本次会计差错更正事项已经公司第九届董事会第八次会议审议通过。

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	280,000.00
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	100,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	9,638
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	8,850

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告 期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
信达投资有限公司		56,606,455	40.68		无		国有法人
国华人寿保险股份有 限公司—传统一号		5,348,153	3.84		未知		未知

广州市玄元投资管理有限公司—玄元科新39号私募证券投资基金	3,673,289	2.64		未知	未知
光大嘉宝股份有限公司	2,457,000	1.77		未知	未知
余文光	2,165,100	1.56		未知	境内自然人
李健	1,765,400	1.27		未知	境内自然人
齐广胜	1,546,000	1.11		未知	境内自然人
黄晓颖	832,400	0.60		未知	境内自然人
王欣	675,000	0.49		未知	境内自然人
朱学律	650,000	0.47		未知	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量			
		种类	数量		
信达投资有限公司	56,606,455	人民币普通股	56,606,455		
国华人寿保险股份有限公司—传统一号	5,348,153	人民币普通股	5,348,153		
广州市玄元投资管理有限公司—玄元科新39号私募证券投资基金	3,673,289	人民币普通股	3,673,289		
光大嘉宝股份有限公司	2,457,000	人民币普通股	2,457,000		
余文光	2,165,100	人民币普通股	2,165,100		
李健	1,765,400	人民币普通股	1,765,400		
齐广胜	1,546,000	人民币普通股	1,546,000		
黄晓颖	832,400	人民币普通股	832,400		
王欣	675,000	人民币普通股	675,000		
朱学律	650,000	人民币普通股	650,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间有何关联关系或是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	张巨山
成立日期	2000-08-01
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	信达地产（600657），持股55.09%；电广传媒（000917），持股2.47%；蓝帆医疗（002382），持股0.12%。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

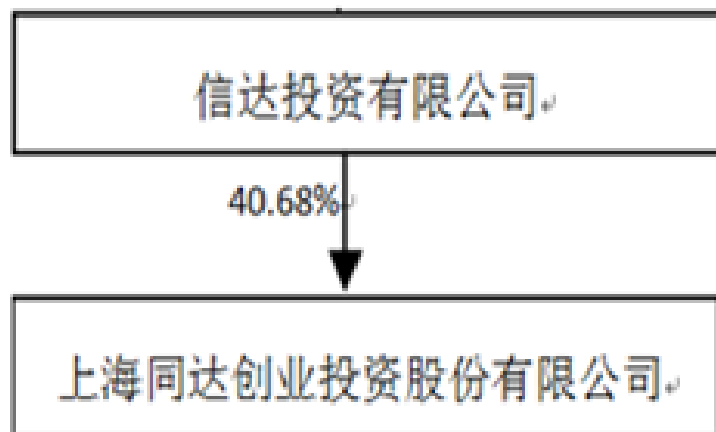
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	财政部
----	-----

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

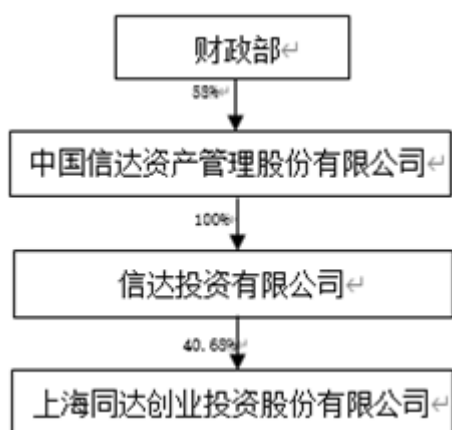
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

众环审字(2022)3310023 号

上海同达创业投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“同达创业公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了同达创业公司 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度合并及公司的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，我们独立于同达创业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注五、38“收入”及附注七、61“营业收入和营业成本”所述，同达创业公司 2021 年度营业收入为 97,252,902.02 元。由于收入为同达创业公司关键财务指标之一，存在同达创业公司管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险，因此我们将收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>（1）了解和评价管理层与收入确认相关的内部控制设计和运行的有效性；</p> <p>（2）选取本年同达创业公司与客户签订的合同或订单，检查其主要条款，分析与控制权转移相关的条款和条件，识别企业交易身份是主要责任人或代理人，评价营业收入是否已按照同达创业公司的收入政策确认；</p> <p>（3）对本年确认房产销售收入，选取样本，检查可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照同达创业公司的收入政策确认；</p> <p>（4）对重要客户进行实地走访，以判断客户购买能力并确认销售交易的真实性；利用企业信息查询工具，询问公司相关人员，检查是否与客户存在关联关系及关联交易事项；</p> <p>（5）结合应收账款函证程序，并抽查收入确认的相关单据，检查已确认收入的真实性；</p> <p>（6）对收入和成本、毛利率等执行实质性分析程序；</p> <p>（7）检查是否存在销售退回的情况。通过获取资产负债表日前后结算单等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认。</p>

(二) 土地增值税的计提

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注五、44 (2) “会计估计变更”、附注七、62 “税金及附加”所述, 2021 年度, 同达创业公司子公司广州市德裕发展有限公司对土地增值税计提的会计估计进行了变更。由于该变更基于管理层的最新判断, 存在同达创业公司管理层为了达到特定目标或期望而操纵估计值的固有风险, 因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解和评价管理层与估计变更审批的相关流程设计和运行的有效性;</p> <p>(2) 评价管理层对可扣除项目金额的估计, 评估管理层的假设和判断;</p> <p>(3) 获取管理层土地增值税计算表, 执行重新计算程序, 并将我们的计算结果与公司账面所记录的金额进行比较;</p> <p>(4) 分析会计估计变更事项是否符合企业会计准则规定;</p> <p>(5) 评价会计估计变更是否恰当披露。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时, 管理层负责评估同达创业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同达创业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同达创业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就同达创业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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·武汉

中国注册会计师
(项目合伙人)：

中国注册会计师：

吕方明

崔玉北

2022 年 3 月 24 日

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		439,260,152.43	264,266,628.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			100,980,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		50,580.69	16,422,980.95
应收款项融资			
预付款项		3,600.00	560.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		856,534.73	913,529.82
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		35,730,132.97	66,855,143.81
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		16,756,863.58	16,452,766.55
流动资产合计		492,657,864.40	465,891,610.01
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		14,904,553.70	15,617,271.16
固定资产		16,113,337.91	16,907,709.89
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		588,244.03	617,779.29
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,423,001.51	5,486,973.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		37,029,137.15	38,629,733.64
资产总计		529,687,001.55	504,521,343.65
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		1,048,190.32	1,048,190.32
预收款项		2,367,526.20	2,278,144.20
合同负债			
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		8,206,929.18	8,761,107.38
应交税费		79,235,000.76	59,764,484.91
其他应付款		106,071,938.69	105,709,341.65
其中：应付利息			
应付股利		226,625.00	226,625.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		196,929,585.15	177,561,268.46
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		196,929,585.15	177,561,268.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		139,143,550.00	139,143,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		730,928.53	730,928.53
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		34,827,045.75	34,282,059.09
一般风险准备			
未分配利润		130,601,883.00	125,283,981.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		305,303,407.28	299,440,519.48
少数股东权益		27,454,009.12	27,519,555.71
所有者权益（或股东权益）合计		332,757,416.40	326,960,075.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		529,687,001.55	504,521,343.65

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：上海同达创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		412,776,483.13	262,930,698.92
交易性金融资产			100,980,000.00

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		50,580.69	16,422,980.95
应收款项融资			
预付款项		3,600.00	560.00
其他应收款		13,010.50	70,005.59
其中：应收利息			
应收股利			
存货		305,884.94	345,389.36
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		304,097.03	
流动资产合计		413,453,656.29	380,749,634.82
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		14,700,000.00	14,700,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		14,904,553.70	15,617,271.16
固定资产		23,489,350.53	24,656,659.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		588,244.03	617,779.29
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,423,001.51	5,486,973.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		59,105,149.77	61,078,683.46
资产总计		472,558,806.06	441,828,318.28
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		54,016.00	64,634.00
合同负债			
应付职工薪酬		8,117,859.63	8,672,037.83
应交税费		189,700.23	322,662.78
其他应付款		154,918,153.65	128,939,773.77
其中：应付利息			
应付股利		226,625.00	226,625.00

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		163,279,729.51	137,999,108.38
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		163,279,729.51	137,999,108.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		139,143,550.00	139,143,550.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		540,811.62	540,811.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		34,827,045.75	34,282,059.09
未分配利润		134,767,669.18	129,862,789.19
所有者权益（或股东权益）合计		309,279,076.55	303,829,209.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		472,558,806.06	441,828,318.28

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入		97,252,902.02	10,999,545.53
其中：营业收入		97,252,902.02	10,999,545.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		96,748,915.65	17,357,237.05
其中：营业成本		31,837,728.30	1,345,647.28
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		49,899,734.30	628,683.32
销售费用		3,855,976.64	2,809,812.33
管理费用		12,966,197.03	14,110,208.14
研发费用			
财务费用		-1,810,720.62	-1,537,114.02
其中：利息费用			
利息收入		1,840,337.89	1,562,190.34
加：其他收益		2,179,136.73	935,786.13
投资收益（损失以“-”号填列）		14,135,151.11	4,133,099.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-10,980,000.00	10,026,494.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-93,688.13	2,553,709.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			101,487.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,744,586.08	11,392,886.02
加：营业外收入		123,729.81	867,590.09
减：营业外支出		7,002.89	16,333.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,861,313.00	12,244,142.38
减：所得税费用		63,971.79	375,000.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,797,341.21	11,869,142.38
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,797,341.21	11,869,142.38
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		5,862,887.80	11,695,170.63

2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-65,546.59	173,971.75
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		5,797,341.21	11,869,142.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		5,862,887.80	11,695,170.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-65,546.59	173,971.75
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0421	0.0841
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0421	0.0841

司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入		15,963,116.31	10,118,954.38
减：营业成本		752,221.88	712,717.46
税金及附加		603,866.48	427,056.61
销售费用		3,139,515.87	2,532,182.70

管理费用		11,701,575.74	11,985,245.39
研发费用			
财务费用		-392,753.84	594,259.34
其中：利息费用			1,076,712.33
利息收入		412,421.35	496,663.22
加：其他收益		2,176,955.47	934,137.08
投资收益（损失以“-”号填列）		14,135,151.11	16,942,457.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-10,980,000.00	10,026,494.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-93,688.13	2,549,047.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,397,108.63	24,319,630.16
加：营业外收入		123,729.81	834,250.14
减：营业外支出		7,000.00	4,241.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,513,838.44	25,149,638.56
减：所得税费用		63,971.79	375,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,449,866.65	24,774,638.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,449,866.65	24,774,638.56
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		5,449,866.65	24,774,638.56
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

合并现金流量表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		505,625,079.79	252,147,006.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,244,943.47	4,234,594.43
经营活动现金流入小计		509,870,023.26	256,381,601.23
购买商品、接受劳务支付的现金		387,550,930.93	257,857,985.15
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			

拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		13,656,202.80	9,198,039.47
支付的各项税费		34,600,006.29	4,953,248.90
支付其他与经营活动有关的现金		3,227,711.51	4,053,414.06
经营活动现金流出小计		439,034,851.53	276,062,687.58
经营活动产生的现金流量净额		70,835,171.73	-19,681,086.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		103,500,000.00	21,553,188.50
取得投资收益收到的现金		759,979.17	165,859.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			108,317.00
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			3,338,463.20
投资活动现金流入小计		104,259,979.17	25,165,828.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,600.00	746,956.78
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		86,027.35	20,281.00
投资活动现金流出小计		101,627.35	767,237.78
投资活动产生的现金流量净额		104,158,351.82	24,398,590.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			

筹资活动产生的现金流量净额			
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		174,993,523.55	4,717,504.43
加：期初现金及现金等价物余额		264,266,628.88	259,549,124.45
六、期末现金及现金等价物余额		439,260,152.43	264,266,628.88

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		420,536,204.79	251,523,421.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,766,103.15	53,591,439.18
经营活动现金流入小计		448,302,307.94	305,114,860.80
购买商品、接受劳务支付的现金		387,550,930.93	258,248,275.15
支付给职工及为职工支付的现金		11,937,692.05	7,866,702.35
支付的各项税费		795,682.83	270,217.27
支付其他与经营活动有关的现金		2,330,569.74	54,310,625.64
经营活动现金流出小计		402,614,875.55	320,695,820.41
经营活动产生的现金流量净额		45,687,432.39	-15,580,959.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		103,500,000.00	55,459,225.95
取得投资收益收到的现金		759,979.17	6,406,920.93
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			3,338,463.20
投资活动现金流入小计		104,259,979.17	65,204,610.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,600.00	25,249,107.79
投资支付的现金			

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		86,027.35	20,281.00
投资活动现金流出小计		101,627.35	25,269,388.79
投资活动产生的现金流量净额		104,158,351.82	39,935,221.29
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			50,000,000.00
筹资活动现金流入小计			50,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			51,076,712.33
筹资活动现金流出小计			51,076,712.33
筹资活动产生的现金流量净额			-1,076,712.33
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			
		149,845,784.21	23,277,549.35
加：期初现金及现金等价物余额		262,930,698.92	239,653,149.57
六、期末现金及现金等价物余额			
		412,776,483.13	262,930,698.92

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	139,143,550.00				730,928.53				34,282,059.09		125,283,981.86		299,440,519.48	27,519,555.71	326,960,075.19
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	139,143,550.00				730,928.53				34,282,059.09		125,283,981.86		299,440,519.48	27,519,555.71	326,960,075.19
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								544,986.66		5,317,901.14		5,862,887.80	-65,546.59	5,797,341.21	
(一) 综合收益总额										5,862,887.80		5,862,887.80	-65,546.59	5,797,341.21	
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															

2021 年年度报告

(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	139,143,550.00				730,928.53			34,827,045.75		130,601,883.00		305,303,407.28	27,454,009.12	332,757,416.40

项目	2020 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	139,143,550.00				730,928.53			31,804,595.23		116,066,275.09		287,745,348.85	27,345,583.96	315,090,932.81
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	139,143,550.00				730,928.53			31,804,595.23		116,066,275.09		287,745,348.85	27,345,583.96	315,090,932.81
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)								2,477,463.86		9,217,706.77		11,695,170.63	173,971.75	11,869,142.38
(一) 综合收益总额										11,695,170.63		11,695,170.63	173,971.75	11,869,142.38

2021 年年度报告

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	139,143,550.00			730,928.53			34,282,059.09		125,283,981.86		299,440,519.48	27,519,555.71	326,960,075.19

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

母公司所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	139,143,550.00				540,811.62				34,282,059.09	129,862,789.19	303,829,209.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	139,143,550.00				540,811.62				34,282,059.09	129,862,789.19	303,829,209.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									544,986.66	4,904,879.99	5,449,866.65
（一）综合收益总额										5,449,866.65	5,449,866.65
（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									544,986.66	-544,986.66	
1. 提取盈余公积									544,986.66	-544,986.66	

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	139,143,550.00				540,811.62				34,827,045.75	134,767,669.18	309,279,076.55

项目	2020 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	139,143,550.00				540,811.62				31,804,595.23	107,565,614.49	279,054,571.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	139,143,550.00				540,811.62				31,804,595.23	107,565,614.49	279,054,571.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									2,477,463.86	22,297,174.70	24,774,638.56
（一）综合收益总额										24,774,638.56	24,774,638.56

2021 年年度报告

(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								2,477,463.86	-2,477,463.86		
1. 提取盈余公积								2,477,463.86	-2,477,463.86		
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	139,143,550.00				540,811.62			34,282,059.09	129,862,789.19	303,829,209.90	

公司负责人：牟柏强 主管会计工作负责人：胡俊鹏 会计机构负责人：翟晓玲

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

① 公司历史沿革

上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），持上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 913100001322023175 的营业执照。

公司注册地址：中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号 2405-2411 室；

公司办公地址：上海市浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼；

企业法定代表人：牟柏强；

公司注册资本：13,914.355 万元；

本公司于 1992 年 4 月 30 日经上海市人民政府财贸办公室《关于同意上海新亚快餐公司改制为〈上海新亚快餐食品股份有限公司〉的批复》（沪府财贸（92）第 148 号）批准成立。1992 年 5 月 15 日，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第 9 号文批准，本公司向社会公开发行人境内上市内资股（A 股）股票并于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易。

1997 年 4 月，深圳粤海实业投资发展有限公司协议受让上海新亚（集团）股份有限公司部分法人股及上海二纺机股份有限公司全部法人股，成为本公司第一大股东（占总股本 41.8%）。

2000 年 8 月，因本公司未能如期偿还中国信达信托投资公司的 5000 万元借款，担保方深圳粤海实业投资发展有限公司将其拥有的本公司法人股 2237 万股抵偿本公司所欠 5000 万元借款，中国信达信托投资公司同意接收，并于 2000 年 8 月 17 日办理过户手续，中国信达信托投资公司（现信达投资有限公司）持有本公司法人股 2237 万股，占公司总股本的 41.80%，成为本公司第一大股东。

2001 年 4 月，经本公司第三届第二次股东大会决议，本公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司变更为上海同达创业投资股份有限公司。

2006 年本公司完成股权分置改革，信达投资有限公司于本公司股权分置改革方案中做出增持公司流通股股份的计划并实际履行。

② 公司的行业性质和经营范围

所处行业：批发业。

公司经营范围为：高新技术产业投资，实业投资及资产管理，农业开发经营与国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 1 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司及各子公司主要从事投资及贸易、房产出租等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会

计估计，详见本附注五、38“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、43“其他重要的会计政策和会计估计”。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

正常营业周期是指本公司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

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存

在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、21“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工

具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、21“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、21、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模

型等。在估值时，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，使用不可输入值。

(7) 权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	按照预期信用损失计提坏账准备，与应收账款的组合划分相同

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	计量预期信用损失的方法
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	计量预期信用损失的方法
账龄组合	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

15. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、在途物资、开发产品、发出商品等。开发产品是指已建成、待出售的物业。开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。开发产品按实际成本入账，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发项目的开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用、税金后的价值。存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

参见附注五、12. 应收账款

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见本附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、30“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，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，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，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计入当期损益。

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5%	4.75%-3.17%
机器设备	年限平均法	5-10	5%	9.5%-19%
运输工具	年限平均法	5-10	5%	9.5%-19%
电子设备及其他	年限平均法	5-10	5%	9.5%-19%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、30“长期资产减值”。

25. 借款费用

适用 不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、42“租赁”。

29. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

无形资产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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31. 长期待摊费用

√适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 不适用

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

34. 租赁负债

适用 不适用

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注五、42“租赁”。

35. 预计负债

适用 不适用

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出；③该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，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。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确

定时，本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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

公司收入确认具体方法：

(1) 商品销售收入在买方已经取得商品的控制权，且满足上述相关规定，即确认商品销售收入的实现。在贸易业务中，当本公司作为主要责任人时按照已收或应收的对价总额确认收入，当本公司作为代理人时按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额）确认收入。

(2) 房地产开发产品销售收入，系在商品房完工并验收合格，签订了销售合同，买方已经取得商品的控制权，且满足上述相关规定，相关的收入也已收到或取得了收款的证据，即确认销售收入的实现。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

40. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为车位使用权。

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。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，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注五、23“固定资产”），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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费

用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

如本附注五、38、“收入”所述，公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 与租赁相关的重大会计判断和估计

① 租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③ 租赁负债

本公司作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(3) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(4) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(6) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测

试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（9）土地增值税

由于相关税务事宜尚未由税务局确认，本公司须以现行的税收法规及相关政策为依据，对土地增值税金额做出可靠的估计和判断。在做出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定，预计销售房地产收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等，期后，如果由于一些客观因素导致当初对该事项的估计与实际税务汇算清缴的金额存在差异，该差异将会对本公司当期税项及应交税费产生影响。

（10）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（11）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

（12）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司已成立估价小组，以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价小组与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

其他说明

公司子公司广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德裕”）主要从事房地产开发经营，涉及征收土地增值税事项。根据《企业会计准则》的相关规定，结合《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和其他税收法律、法规、规范的要求，为了能提供更稳健的会计信息，公司拟对广州德裕土地增值税计提比例进行会计估计变更。

本次会计估计变更前广州德裕对于二期项目房产的销售，按销售收入的 18% 计提土地增值税，18% 的计提比例为管理层当时所掌握信息基础上的最佳估计。2021 年度，因主管税务机关要求进行土地增值税清算，广州德裕根据房产项目配套公共设施尚未移交且移交时间难以判断等实际情况，按照土地增值税清算要求重新对土地增值税税负进行了测算，广州德裕将变更按销售收入 18% 计提土地增值税的会计估计。

按照测算结果，此次会计估计变更将增加公司 2021 年度税金及附加约 3,417 万元，减少 2021 年度归属于母公司净利润约 1,674 万元。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司对于本次会计估计变更事项采用未来适用法处理，无需对公司已披露的财务报表进行追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

本次会计估计变更事项已经公司第九届董事会第八次会议审议通过。

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

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按规定的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	13%、6%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%、1%
土地增值税	房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额按四档超率累进税率计缴	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，本公司及各子公司从事房产出租业务的收入及从事房产出售的收入，采用简易办法计缴增值税，征收率为5%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,553.83	12,817.72
银行存款	439,250,598.60	264,246,781.89
其他货币资金		7,029.27
合计	439,260,152.43	264,266,628.88
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

无

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
权益工具投资		100,980,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计		100,980,000.00

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	42,061.00
1 至 2 年	9,000.00
2 至 3 年	128,981.00
3 年以上	
3 至 4 年	2,663.41
4 至 5 年	
5 年以上	639,637.35
合计	822,342.76

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	771,281.76	93.79	771,281.76	100						
其中:										

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	771,281.76	93.79	771,281.76	100		642,300.76	3.74	642,300.76	100.00	
按组合计提坏账准备	51,061.00	6.21	480.31	0.94	50,580.69	16,508,749.22	96.26	85,768.27	0.52	16,422,980.95
其中：										
账龄组合	51,061.00	6.21	480.31	0.94	50,580.69	16,508,749.22	96.26	85,768.27	0.52	16,422,980.95
合计	822,342.76	/	771,762.07	/	50,580.69	17,151,049.98	/	728,069.03	/	16,422,980.95

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海家得利超市有限公司	18,698.40	18,698.40	100.00	经减值测试，款项预计无法收回
上海新易百货有限公司	2,100.00	2,100.00	100.00	经减值测试，款项预计无法收回
上海易买得超市有限公司	1,472.08	1,472.08	100.00	经减值测试，款项预计无法收回
上海易初莲花连锁超市有限公司	2,663.41	2,663.41	100.00	经减值测试，款项预计无法收回
77家应收零售客户账款	746,347.87	746,347.87	100.00	经减值测试，款项预计无法收回
合计	771,281.76	771,281.76	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	42,061.00	210.31	0.50

1-2 年	9,000.00	270.00	3.00
合计	51,061.00	480.31	0.94

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	642,300.76	128,981.00				771,281.76
账龄组合	85,768.27	-85,287.96				480.31
合计	728,069.03	43,693.04				771,762.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
租户	128,981.00	15.68%	128,981.00
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	36,000.00	4.38%	405.00
曼迪星洲(上海)电子商务有限公司	15,061.00	1.83%	75.31
上海家得利超市有限公司	18,698.40	2.27%	18,698.40
上海易初莲花连锁超市有限公司	2,663.41	0.32%	2,663.41
合计	201,403.81	24.49%	150,823.12

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,600.00	100.00	560.00	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	3,600.00	100.00	560.00	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海乐凯企业发展有限公司	3,600.00	100%
合计	3,600.00	100%

其他说明
无

其他说明
□适用 √不适用

8、 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	856,534.73	913,529.82
合计	856,534.73	913,529.82

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	57,820.20
3 年以上	
3 至 4 年	7,500.00
4 至 5 年	
5 年以上	13,848,280.82
合计	13,913,601.02

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、备用金	1,476,982.79	1,483,982.79
往来款	12,269,683.20	12,269,683.20
其他	166,935.03	166,935.03
合计	13,913,601.02	13,920,601.02

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	845,838.84		12,161,232.36	13,007,071.20
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-1,536.91		1,536.91	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	301.80		49,693.29	49,995.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	844,603.73		12,212,462.56	13,057,066.29

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	13,007,071.20	49,995.09				13,057,066.29
合计	13,007,071.20	49,995.09				13,057,066.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大地发行中心	往来款	6,200,000.00	5年以上	44.56	6,200,000.00
上海嘉丽商务大厦	往来款	5,453,880.00	5年以上	39.20	5,453,880.00

昆山宏华纺织原料公司	往来款	174,000.00	5年以上	1.25	174,000.00
深圳市国泰联合广场投资有限公司	往来款	166,917.63	5年以上	1.20	166,917.63
海南农产品中心批发市场公司	往来款	72,450.00	5年以上	0.52	72,450.00
合计	/	12,067,247.63	/	86.73	12,067,247.63

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

9、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同 履约成 本减值 准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同 履约成 本减值 准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	304,957.17		304,957.17	344,341.77		344,341.77
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	35,425,175.80		35,425,175.80	66,510,802.04		66,510,802.04
合计	35,730,132.97		35,730,132.97	66,855,143.81		66,855,143.81

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 4,510,840.97 元

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明适用 不适用

其他说明

适用 不适用**10、 合同资产****(1). 合同资产情况**适用 不适用**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**适用 不适用**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**11、 持有待售资产**适用 不适用**12、 一年内到期的非流动资产**适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

13、 其他流动资产适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
逸品台	16,452,766.55	16,452,766.55
待抵扣的增值税进项税额	304,097.03	
合计	16,756,863.58	16,452,766.55

其他说明

截至 2021 年 12 月 31 日，逸品台项目年末余额主要系本公司之子公司广州市德裕发展有限公司原股东郭伟等转让股权前一期“逸品台”项目发生的非正常按揭，经法院判决广州市德裕发展有限公司支付的相关款项等。

14、 债权投资**(1). 债权投资情况**适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

小计											
二、联营企业											
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

其他说明

由于上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司经营亏损，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司对联营企业上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司的投资账面价值已减记至零。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	22,506,986.00			22,506,986.00
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	22,506,986.00			22,506,986.00
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	6,889,714.84			6,889,714.84
2. 本期增加金额	712,717.46			712,717.46

(1) 计提或摊销	712,717.46			712,717.46
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	7,602,432.30			7,602,432.30
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	14,904,553.70			14,904,553.70
2. 期初账面价值	15,617,271.16			15,617,271.16

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	16,113,337.91	16,907,709.89
固定资产清理		
合计	16,113,337.91	16,907,709.89

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	23,728,614.61		1,572,861.89	385,445.14	25,686,921.64
2. 本期增加金额				13,805.31	13,805.31
(1) 购置				13,805.31	13,805.31
(2) 在建工程转入					

(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	23,728,614.61		1,572,861.89	399,250.45	25,700,726.95
二、累计折旧					
1. 期初余额	7,106,356.28		1,360,205.05	312,650.42	8,779,211.75
2. 本期增加金额	750,762.52		27,256.99	30,157.78	808,177.29
(1) 计提	750,762.52		27,256.99	30,157.78	808,177.29
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	7,857,118.80		1,387,462.04	342,808.20	9,587,389.04
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	15,871,495.81		185,399.85	56,442.25	16,113,337.91
2. 期初账面价值	16,622,258.33		212,656.84	72,794.72	16,907,709.89

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	车位使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	900,000.00	900,000.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	900,000.00	900,000.00
二、累计折旧		
1. 期初余额	282,220.71	282,220.71
2. 本期增加金额	29,535.26	29,535.26
(1) 计提	29,535.26	29,535.26
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	311,755.97	311,755.97

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	588,244.03	588,244.03
2. 期初账面价值	617,779.29	617,779.29

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,696,311.45	2,424,077.86	4,686,912.83	1,171,728.21
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	11,995,694.59	2,998,923.65	28,240,980.36	7,060,245.09
合计	21,692,006.04	5,423,001.51	32,927,893.19	8,231,973.30

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动			10,980,000.00	2,745,000.00
合计			10,980,000.00	2,745,000.00

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		5,423,001.51	2,745,000.00	5,486,973.30
递延所得税负债			2,745,000.00	

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	26,059,039.74	26,793,879.73
资产减值损失	13,932,516.90	18,848,227.38
预提土地增值税	133,704,386.52	133,704,386.52
预提费用	3,109,203.81	3,070,416.42
合计	176,805,146.97	182,416,910.05

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年			
2022 年			
2023 年			
2024 年	25,932,819.67	26,793,879.73	
2025 年	126,220.07		
合计	26,059,039.74	26,793,879.73	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

□适用 √不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

□适用 √不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程质保金	1,048,190.32	1,048,190.32
合计	1,048,190.32	1,048,190.32

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广西建工集团第四建筑工程有限公司	1,048,190.32	工程质保金
合计	1,048,190.32	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	154,016.00	64,634.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	2,213,510.20	2,213,510.20
合计	2,367,526.20	2,278,144.20

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
逸品台项目预收款	2,213,510.20	与广州德裕原股东相关
合计	2,213,510.20	

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,761,107.38	12,076,326.16	12,691,636.26	8,145,797.28
二、离职后福利-设定提存计划		957,539.85	896,407.95	61,131.90

三、辞退福利		81,952.00	81,952.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,761,107.38	13,115,818.01	13,669,996.21	8,206,929.18

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,900,847.27	10,031,014.57	10,981,968.18	6,949,893.66
二、职工福利费		94,362.86	94,362.86	
三、社会保险费	41,965.90	563,525.49	565,996.39	39,495.00
其中：医疗保险费	37,769.30	501,996.97	504,569.07	35,197.20
工伤保险费		8,565.55	7,972.75	592.80
生育保险费	4,196.60	52,962.97	53,454.57	3,705.00
四、住房公积金		624,984.00	624,984.00	
五、工会经费和职工教育经费	605,286.09	382,221.74	213,554.95	773,952.88
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	213,008.12	380,217.50	210,769.88	382,455.74
合计	8,761,107.38	12,076,326.16	12,691,636.26	8,145,797.28

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		863,184.72	803,905.32	59,279.40
2、失业保险费		26,836.53	24,984.03	1,852.50
3、企业年金缴费		67,518.60	67,518.60	
合计		957,539.85	896,407.95	61,131.90

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	569,505.62	76,427.60
消费税		
营业税		
企业所得税		
个人所得税	105,440.00	68,733.78
城市维护建设税	39,865.40	4,971.63
教育费附加	28,475.28	3,551.17
土地增值税	78,335,713.69	59,369,406.33

其他	156,000.77	241,394.40
合计	79,235,000.76	59,764,484.91

其他说明：
无

41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	226,625.00	226,625.00
其他应付款	105,845,313.69	105,482,716.65
合计	106,071,938.69	105,709,341.65

其他说明：
适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	226,625.00	226,625.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	226,625.00	226,625.00

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：
系1994、1995年公司分配的股利，因股东账号无法查明导致未支付。

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提款项	96,922,183.01	97,439,518.83
押金保证金	303,928.80	289,063.00
应付工程款等	4,467,470.00	4,467,470.00
其他	4,151,731.88	3,286,664.82
合计	105,845,313.69	105,482,716.65

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地增值税计提	74,334,980.19	未进行汇算清缴
“逸品台”销售税费	22,140,290.32	未进行汇算清缴
合计	96,475,270.51	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

44、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债适用 不适用**48、长期应付款****项目列示**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**适用 不适用**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**适用 不适用**49、长期应付职工薪酬**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	139,143,550.00						139,143,550.00

其他说明：

无

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**适用 不适用**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	730,928.53			730,928.53
合计	730,928.53			730,928.53

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	34,282,059.09	544,986.66		34,827,045.75
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	34,282,059.09	544,986.66		34,827,045.75

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	125,283,981.86	116,066,275.09
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	125,283,981.86	116,066,275.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,862,887.80	11,695,170.63

减：提取法定盈余公积	544,986.66	2,477,463.86
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	130,601,883.00	125,283,981.86

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	95,644,888.08	31,085,626.24	9,414,188.45	632,929.82
其他业务	1,608,013.94	752,102.06	1,585,357.08	712,717.46
合计	97,252,902.02	31,837,728.30	10,999,545.53	1,345,647.28

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	贸易业务分部	房地产业务分部	经营性物业出租分部	合计
商品类型				
房地产		80,941,785.71		80,941,785.71
贸易	14,703,102.37			14,703,102.37
租赁			1,608,013.94	1,608,013.94
合同类型				
房地产合同		80,941,785.71		80,941,785.71
贸易合同	14,703,102.37			14,703,102.37
租赁合同			1,608,013.94	1,608,013.94
合计	14,703,102.37	80,941,785.71	1,608,013.94	97,252,902.02

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		

营业税		
城市维护建设税	289,763.97	30,633.52
教育费附加	206,408.25	20,925.19
资源税		
房产税	399,414.49	405,194.67
土地使用税	2,760.85	2,760.83
车船使用税	4,080.00	4,080.00
印花税	256,553.18	165,089.11
土地增值税	48,740,753.56	
合计	49,899,734.30	628,683.32

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,693,845.39	2,803,832.70
其他销售费用	162,131.25	5,979.63
合计	3,855,976.64	2,809,812.33

64、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,421,972.62	9,913,787.77
物业费	433,563.16	435,493.65
差旅费	90,060.42	82,297.94
业务费	1,634,137.00	2,133,916.64
办公费	548,751.28	712,161.86
摊提费	837,712.55	832,550.28
合计	12,966,197.03	14,110,208.14

65、研发费用

适用 不适用

66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-1,840,337.89	-1,562,190.34
手续费	29,617.27	25,076.32
合计	-1,810,720.62	-1,537,114.02

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
增值税应纳税额加计抵减本期实际抵减税额	2,165,141.50	867,278.19
浦东新区财政扶持资金		9,400.00
失业稳岗补贴	1,718.83	18,451.54
返还个税手续费	12,276.40	40,656.40
合计	2,179,136.73	935,786.13

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	635,151.11	138,021.08
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	13,500,000.00	3,995,078.53
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	14,135,151.11	4,133,099.61

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-10,980,000.00	10,026,494.71

其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-10,980,000.00	10,026,494.71

其他说明：

无

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-43,693.04	-82,461.56
其他应收款坏账损失	-49,995.09	2,636,170.99
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-93,688.13	2,553,709.43

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

73、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得		101,487.66
合计		101,487.66

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			

无形资产处 置利得			
非货币性资产交换 利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	123,729.81	816,057.80	123,729.81
其他		51,532.29	
合计	123,729.81	867,590.09	123,729.81

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损 益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
非流动资产毁损报废损失		16,333.73	
其他	7,002.89		7,002.89
合计	7,002.89	16,333.73	7,002.89

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	63,971.79	375,000.00
合计	63,971.79	375,000.00

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	5,861,313.00

按法定/适用税率计算的所得税费用	1,465,328.25
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,559.67
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,393,590.70
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	-54,325.43
公允价值变动影响	
所得税费用	63,971.79

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
租金及利息收入	3,434,593.89	3,233,812.32
收到的政府补助	1,718.83	27,851.54
其他	808,630.75	972,930.57
合计	4,244,943.47	4,234,594.43

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用等	3,227,711.51	4,053,414.06
合计	3,227,711.51	4,053,414.06

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款		3,338,463.20
合计		3,338,463.20

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	86,027.35	20,281.00

合计	86,027.35	20,281.00
----	-----------	-----------

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,797,341.21	11,869,142.38
加：资产减值准备		
信用减值损失	93,688.13	-2,553,709.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,520,894.75	1,515,732.48
使用权资产摊销	29,535.26	29,535.26
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		-277,068.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		16,333.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	10,980,000.00	-10,026,494.71
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,135,151.11	-4,133,099.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	63,971.79	375,000.00
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）	31,125,010.84	632,929.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,028,570.19	-13,425,863.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	19,331,310.67	-3,703,524.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	70,835,171.73	-19,681,086.35
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	439,260,152.43	264,266,628.88

减：现金的期初余额	264,266,628.88	259,549,124.45
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	174,993,523.55	4,717,504.43

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	439,260,152.43	264,266,628.88
其中：库存现金	9,553.83	12,817.72
可随时用于支付的银行存款	439,250,598.60	264,246,781.89
可随时用于支付的其他货币资金		7,029.27
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	439,260,152.43	264,266,628.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

82、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

83、套期

□适用 √不适用

84、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
失业稳岗补贴	1,718.83	其他收益	1,718.83
合计	1,718.83		1,718.83

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

85、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州市德裕发展有限公司	广州	广州	房地产	49		同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司对子公司广州市德裕发展有限公司持股比例 49%，表决权比例为 55%。广州市德裕发展有限公司股东海南建信投资管理股份有限公司（简称“海南建信”）将其持有的广州市德裕发展有限公司 6%的股权委托本公司代为管理，委托期间，海南建信在该公司股东会上 6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广州市德裕发展有限公司	51%	-65,546.59		27,454,009.12

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

广州市德裕发展有限公司少数股东持股比例 51%，表决权比例为 45%。广州市德裕发展有限公司股东海南建信投资管理股份有限公司（简称“海南建信”）将其持有的广州市德裕发展有限公司 6%的股权委托本公司代为管理，委托期间，海南建信在该公司股东会上的 6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变。

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州市德裕发展有限公司	23,316.27	4.97	23,321.24	18,751.36		18,751.36	21,341.06	4.97	21,346.03	16,763.30		16,763.30

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

广州市德裕 发展有限公 司	8,128.98	-12.85	-12.85	2,514.77	34.80	34.11	34.11	-37.46
---------------------	----------	--------	--------	----------	-------	-------	-------	--------

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业 名称	主要经营 地	注册 地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
上海人民日报报栏报 亭文化发展有限公司	上海	上海	户外广告	49		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海人民日报报栏报亭 文化发展有限公司	上海人民日报报栏报亭 文化发展有限公司
流动资产		74,569.03
非流动资产		3,618,966.43
资产合计		3,693,535.46
流动负债		10,032,079.41
非流动负债		
负债合计		10,032,079.41
少数股东权益		-632,016.96
归属于母公司股东权益		-5,706,526.99
按持股比例计算的净资产份额		-2,796,198.23

调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		-582,955.00
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		-582,955.00
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司于 2021 年 8 月 27 日被上海铁路运输法院【(2021)沪 7101 破 71 号】公告宣布破产清算，本期无法取得该公司期末会计报表。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	2,796,198.23		

其他说明

上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司于 2021 年 8 月 27 日被上海铁路运输法院【(2021)沪 7101 破 71 号】公告宣布破产清算，本期无法取得该公司期末会计报表。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括股权投资、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

无。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

无。

(3) 其他价格风险

本公司持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的投资，由于在资产负债表日以公允价值计量，本公司承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

2、信用风险

2021年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，最大风险敞口等于这些金融资产的账面价值。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司与客户间的贸易条款以信用交易为主，主要客户3至6个月。由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。

本公司评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注五、10。

本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注七、5、附注七、8的披露。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
适用 不适用
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
适用 不适用
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
适用 不适用
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
适用 不适用
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
适用 不适用
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
适用 不适用
- 9、其他
适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
信达投资有限公司	北京	投资与资产管理	2,000,000,000	40.68	40.68

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是财政部

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注九、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九、3、在合营企业或联营企业中的权益。

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
海南建信投资管理股份有限公司	母公司的全资子公司
信达证券股份有限公司	集团兄弟公司
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	其他

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
信达证券股份有限公司	证券交易服务	86,027.35	20,281.00

出售商品/提供劳务情况表

□适用 √不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
海南建信投资管理股份有限公司	上海同达创业投资股份有限公司	股权托管	2008年1月1日	2021年12月31日		

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

为了加强对广州市德裕发展有限公司的管理，统一事权，海南建信投资管理股份有限公司（简称“海南建信”）决定将其持有的广州市德裕发展有限公司6%的股权委托本公司代为管理。在此期间，海南建信在该公司股东会上6%的表决权将全部由本公司代为行使。除此之外，广州市德裕发展有限公司《章程》规定的其他相关权利和义务均不改变；2020年12月31日，海南建信与本公司签订委托函，将持有的广州市德裕发展有限公司6%股权继续委托给本公司，委托期限为2021年1月1日至2021年12月31日。

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	326.85	215.30

(8). 其他关联交易适用 不适用

2016年9月，本公司以自有资金出资9000万元人民币认购首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司发起的宁波通力仁和投资合伙企业(有限合伙)份额。该投资已于2021年2月收回。

6、 关联方应收应付款项**(1). 应收项目**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	36,000.00	405.00	9,000.00	45.00

(2). 应付项目适用 不适用**7、 关联方承诺**适用 不适用

8、其他适用 不适用**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**适用 不适用**2、 以权益结算的股份支付情况**适用 不适用**3、 以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、 股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5、 其他**适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**适用 不适用**3、 其他**适用 不适用**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**适用 不适用**2、 利润分配情况**适用 不适用**3、 销售退回**适用 不适用**4、 其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

贸易业务收入确认方法	第九届董事会第八次会议审议	2020 年度营业收入	-228,192,906.95
		2020 年度营业成本	-228,192,906.95

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 3 个报告分部，分别为贸易业务分部、房地产业务分部、经营性物业出租业务分部。这些报告分部是以业务性质为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为贸易、房地产、经营性物业出租。

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

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	贸易业务分部	房地产业务分部	经营性物业出租业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	14,703,102.37	80,941,785.71	1,608,013.94		97,252,902.02
营业成本		31,188,566.51	752,221.88	103,060.09	31,837,728.30
资产总额	457,654,252.36	233,212,396.41	14,904,553.70	176,084,200.92	529,687,001.55
负债总额	150,391,598.44	187,513,570.84	12,888,131.07	153,863,715.20	196,929,585.15

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	42,061.00
1 至 2 年	9,000.00
2 至 3 年	128,981.00
3 年以上	
3 至 4 年	2,663.41
4 至 5 年	
5 年以上	639,637.35
合计	822,342.76

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	771,281.76	93.79	771,281.76	100		642,300.76	3.74	642,300.76	100	
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	771,281.76	93.79	771,281.76	100		642,300.76	3.74	642,300.76	100	
按组合计提坏账准备	51,061.00	6.21	480.31	0.94	50,580.69	16,508,749.22	96.26	85,768.27	0.52	16,422,980.95
其中：										
账龄组合	51,061.00	6.21	480.31	0.94	50,580.69	16,508,749.22	96.26	85,768.27	0.52	16,422,980.95
合计	822,342.76	/	771,762.07	/	50,580.69	17,151,049.98	/	728,069.03	/	16,422,980.95

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海家得利超市有限公司	18,698.40	18,698.40	100.00	经减值测试, 款项预计无法收回
上海新易百货有限公司	2,100.00	2,100.00	100.00	经减值测试, 款项预计无法收回
上海易买得超市有限公司	1,472.08	1,472.08	100.00	经减值测试, 款项预计无法收回
上海易初莲花连锁超市有限公司	2,663.41	2,663.41	100.00	经减值测试, 款项预计无法收回
77 家应收零售客户账款	746,347.87	746,347.87	100.00	经减值测试, 款项预计无法收回
合计	771,281.76	771,281.76	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	42,061.00	210.31	0.50
1-2 年	9,000.00	270.00	3.00
合计	51,061.00	480.31	0.94

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	642,300.76	128,981.00				771,281.76
账龄组合	85,768.27	-85,287.96				480.31
合计	728,069.03	43,693.04				771,762.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
租户	128,981.00	15.68%	128,981.00
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	36,000.00	4.38%	405.00
曼迪星洲（上海）电子商务有限公司	15,061.00	1.83%	75.31
上海家得利超市有限公司	18,698.40	2.27%	18,698.40
上海易初莲花连锁超市有限公司	2,663.41	0.32%	2,663.41
合计	201,403.81	24.49%	150,823.12

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,010.50	70,005.59
合计	13,010.50	70,005.59

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	57,820.20
3 年以上	
3 至 4 年	7,500.00
4 至 5 年	
5 年以上	12,161,232.36
合计	12,226,552.56

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、备用金	29,290.00	36,290.00
往来款	12,119,683.20	12,119,683.20
其他	77,579.36	77,579.36
合计	12,226,552.56	12,233,552.56

(3). 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,314.61		12,161,232.36	12,163,546.97
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-1,536.91		1,536.91	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	301.80		49,693.29	49,995.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	1,079.50		12,212,462.56	12,213,542.06

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	12,163,546.97	49,995.09				12,213,542.06
合计	12,163,546.97	49,995.09				12,213,542.06

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大地发行中心	往来款	6,200,000.00	5年以上	50.71	6,200,000.00
上海嘉丽商务大厦	往来款	5,453,880.00	5年以上	44.61	5,453,880.00
昆山宏华纺织原料公司	往来款	174,000.00	5年以上	1.42	174,000.00
深圳市国泰联合广场投资有限公司	往来款	166,917.63	5年以上	1.37	166,917.63
海南农产品中心批发市场公司	往来款	72,450.00	5年以上	0.59	72,450.00
合计	/	12,067,247.63	/	98.70	12,067,247.63

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,700,000.00		14,700,000.00	14,700,000.00		14,700,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	14,700,000.00		14,700,000.00	14,700,000.00		14,700,000.00

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州市德裕发展有限公司	14,700,000.00			14,700,000.00		
合计	14,700,000.00			14,700,000.00		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

其他说明：

由于上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司经营亏损，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司对联营企业上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司的投资账面价值已减记至零。

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,703,102.37		8,881,597.30	
其他业务	1,260,013.94	752,221.88	1,237,357.08	712,717.46
合计	15,963,116.31	752,221.88	10,118,954.38	712,717.46

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		12,809,442.64
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	635,151.11	138,021.08
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	13,500,000.00	3,994,994.14
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	14,135,151.11	16,942,457.86

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,718.83	详见第十一节、七、84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,155,151.11	详见第十一节、七、68
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	116,726.92	详见第十一节、七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,177,417.90	系增值税应纳税额加计抵减本期实际抵减税额
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额	1,110.97	
合计	5,449,903.79	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.94	0.0421	0.0421
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.14	0.0030	0.0030

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：牟柏强

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 24 日

修订信息

适用 不适用