

# 新华联文化旅游发展股份有限公司

## 2022 年年度报告



2023 年 4 月 29 日

# 2022 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人马晨山、主管会计工作负责人杨云峰及会计机构负责人(会计主管人员)赵斌声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
冯建军	董事	工作原因	马晨山
张建	董事	工作原因	马晨山

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段及与持续经营相关的重大不确定性事项段的无保留意见的审计报告。本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析“公司未来发展的展望”中可能面临的风险及对策部分的内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	29
第五节 环境和社会责任.....	45
第六节 重要事项.....	47
第七节 股份变动及股东情况.....	67
第八节 优先股相关情况.....	74
第九节 债券相关情况.....	75
第十节 财务报告.....	76

## 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
上市公司、公司、本公司、新华联	指	新华联文化旅游发展股份有限公司
圣方科技	指	黑龙江圣方科技股份有限公司，新华联前身
新华联控股	指	新华联控股有限公司
新丝路文旅	指	新丝路文旅有限公司
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
湖南华建、华建	指	湖南新华联建设工程有限公司
长沙银行	指	长沙银行股份有限公司
长沙铜官窑	指	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司
西宁童梦乐园	指	西宁新华联童梦乐园有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新华联文化旅游发展股份有限公司		
公司的中文简称	新华联		
公司的外文名称（如有）	MACROLINK CULTURALTAIEMENT DEVELOPMENT CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	Macrolink Culturaltainment		
公司的法定代表人	马晨山		
注册地址	北京市通州区外郎营村北 2 号院 2 号楼 8 层 101		
注册地址的邮政编码	101116		
公司注册地址历史变更情况	公司上市时，注册地址为黑龙江省牡丹江市东三条路 98 号；2011 年 6 月，公司注册地址变更为北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室；2019 年 2 月，注册地址变更为北京市通州区外郎营村北 2 号院 2 号楼 8 层 101。		
办公地址	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦 8 层		
办公地址的邮政编码	101116		
公司网址	<a href="http://www.xhlwl.com.cn">http://www.xhlwl.com.cn</a>		
电子信箱	xin000620@126.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	鲁炳波	彭麟茜
联系地址	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦
电话	010-80559199	010-80559199
传真	010-80559190	010-80559190
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91110000130232395L
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993 年 6 月 25 日，营业范围：石油、有机、无机化工产品 及中间体，各种添加剂，橡胶和橡塑产品，石化机械设

	备制造。2000年3月3日，经营范围变更为：制造石油化工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程。2011年6月9日，经营范围变更为：房地产开发，销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包；组织文化艺术交流活动（不含演出）。2016年8月12日，经营范围变更为：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办展览展示；房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房、出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市时，控股股东为牡丹江石油化学工业集团公司。2000年，控股股东变更为西安圣方科技股份有限公司。2006年，控股股东变更为首钢控股有限责任公司。2009年，控股股东变更为新华联控有限公司。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号万通大厦A座24层
签字会计师姓名	谭寿成、陆海洋

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入（元）	5,253,081,386.31	8,598,781,556.35	-38.91%	7,083,884,205.43
归属于上市公司股东的净利润（元）	-3,416,210,554.31	-3,892,974,439.56	12.25%	-1,285,505,522.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-3,075,088,697.79	-3,352,125,527.74	8.26%	-1,367,914,617.83
经营活动产生的现金流量净额（元）	665,683,388.66	2,866,592,138.81	-76.78%	3,115,417,242.92
基本每股收益（元/股）	-1.80	-2.05	12.20%	-0.68
稀释每股收益（元/股）	-1.80	-2.05	12.20%	-0.68
加权平均净资产收益率	-357.39%	-84.02%	-273.37%	-17.69%
	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末

总资产（元）	39,315,305,079.29	43,115,873,472.90	-8.81%	50,391,037,662.63
归属于上市公司股东的净资产（元）	-742,017,916.61	2,653,761,419.63	-127.96%	6,613,203,430.39

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	5,253,081,386.31	8,598,781,556.35	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等；
营业收入扣除金额（元）	14,568,894.70	31,507,451.47	主要为出租开发产品确认的收入；
营业收入扣除后金额（元）	5,238,512,491.61	8,567,274,104.88	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等。

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	608,843,902.91	1,511,880,740.82	997,274,254.52	2,135,082,488.06
归属于上市公司股东的净利润	-448,174,493.63	-544,823,263.22	-487,000,221.36	-1,936,212,576.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-503,886,919.09	-551,458,081.13	-424,591,486.76	-1,595,152,210.81
经营活动产生的现金流量净额	-12,350,089.26	1,867,259.73	183,210,873.41	492,955,344.78

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

是 否



## 九、非经常性损益项目及金额

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-159,533,364.28	-668,662,561.36	605,519.07	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	23,017,349.52	51,752,808.28	63,089,837.44	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		22,067,306.16		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		5,398,690.38		
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	-1,504,095.61	-94,549,900.00	-6,430,479.40	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-265,825,997.35	-29,921,237.44	24,454,054.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,298,924.05	6,271,953.79	13,169,615.49	
减: 所得税影响额	-42,550,646.83	-171,380,572.39	2,694,924.01	
少数股东权益影响额(税后)	4,125,319.68	4,586,544.02	9,784,527.29	
合计	-341,121,856.52	-540,848,911.82	82,409,095.37	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

☐适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☑不适用

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

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

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

公司为一家集文旅景区开发与运营、房地产项目开发建设、施工总承包、商业管理、酒店管理、物业服务、旅游服务等多项业务为一体、具备多业态综合开发能力的上市公司。近年来，公司重点推进文化旅游项目，精做旅游生态圈，现已形成了文化旅游、规划设计、房地产开发、商业、酒店业、建筑业、物业服务、园林景观、旅游服务等多产业布局，公司将继续高质量发展文化旅游业务。

2022 年，我国旅游行业继续承受较大压力，弹性出游需求收缩，节假日旅游出游人次同比下降；国内商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次负增长。在宏观环境、行业政策及自身流动性风险的影响下，公司继续深耕文旅运营、探索景区盈利点，多措并举加强房地产销售，加强内部成本管控，努力推动公司的平稳运营。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

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

#### （一）报告期内总体经营情况

2022 年以来，国际环境更趋复杂严峻，不利影响明显加大，经济发展极不寻常，超预期突发因素带来严重冲击。作为接触性、聚集性、流动性较强的行业，旅游业承受巨大压力。根据文化与旅游部发布的国内旅游抽样调查统计结果，国内旅游总人次 25.30 亿，比上年同期减少 7.16 亿，国内旅游收入（旅游总消费）2.04 万亿元，比上年减少 0.87 万亿元。房地产方面，全国多个城市相继出台多次放松市场的购房政策，但效果不甚明显。全年国内商品房销售面积比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额比上年下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。全年公司实现营业收入 52.53 亿元，归属于母公司所有者净利润-34.16 亿元，经营活动产生的现金流量净额 6.66 亿元。

#### （二）公司文化旅游主业经营情况

报告期内，公司旗下各大景区累计闭园达 221 天，各景区见缝插针开展文旅运营，精耕文化游、主题游、节庆游、沉浸游、露营游、研学游、亲子游、夜间游，全力拉动客流和收益。

一是精做节庆经济。针对景区周年庆、春节、端午、中秋、国庆、新年等重大节庆，从主题、内容、形式、引流、创收等方面入手，精做节庆主题活动。长沙铜官窑的“湖湘味铜官过大年”庙会、中秋千灯节，芜湖鸠兹古镇的徽韵国风大赏、新春灯会，西宁童梦乐园的童梦有戏春节趣玩等，使新华联景区登上主流媒体热搜。

二是多种经营创收。铜官窑推出春节年货礼包、望城惠民卡、落地《中国婚礼》影视拍摄、承接首届长沙市旅游发展大会等复合创收，旺季二销与门票收入占比显著提升。鸠兹古镇售出情人节度假双人卡、万圣节销售年卡，举办第六届中国国际动漫创意产业交易会等，全方位提高运营收入。

三是本地市场引流。各大景区今年在跨省游受限的情况下深耕本地旅游市场，铜官窑联手携程开展“赴荣耀之旅”电竞赛事，推出夏日研学游、铜官世界和大唐仙妖传等沉浸体验产品，吸引年轻主力客群。鸠兹古镇创新高考主题游、研学游以及歌唱祖国快闪等主题活动，成功圈粉。各景区均开展了常态化直播带货，全年直播收入过千万元。

四是打造网红项目。全年景区共引进新项目 34 个，开发和引进二消产品 368 款。铜官窑景区新增星空艺术馆、飞行营地、古镇摩天轮等项目，成为长沙市网红景点。鸠兹古镇增设露营基地、中江书院剧本杀等项目，登上旅游热搜榜。

#### （三）公司房地产业务经营情况

在房地产营销方面，公司在因城施策、因时施策、因业态施策的基础上，强化对销售价格、团队提成、线上营销等方面的支持管控力度。全年在全板块举行了 3 轮营销竞赛和 3 场专项考核，激发营销团队士气，提速营销节奏，较为有效地提升了回款速度。公司结合各重点项目的产品特点和销售节奏，分类政策指导，设计销售策略，紧盯营销蓄客、活动组织和开盘效果，在唐山、三亚、惠州、醴陵、长沙等项目实现业绩突破。报告期内，公司实现签约销售面积 18.84 万平方米，销售金额 22.60 亿元，结算面积 32.94 万平方米，结算金额 38.13 亿元，为公司的持续发展提供了不可或缺的支持。

#### （四）人才培养及团队建设情况

2022 年，公司形成了以大景区、地产、酒店、商业、建工、园林、设计院、旅行社、物业等全产业链管理的稳定格局，出台并修订了科学合理的管理制度与标准服务流程，拥有稳定的专业管理团队与优秀的技术人才队伍，并通过完善培训体系、强化激励机制、畅通发展路径，不断深化团队建设，着力提升员工价值。

#### （五）积极践行社会责任

公司多年以来持续积极履行社会责任。2022 年，芜湖鸠兹古镇举办公益性演出“梨簧戏”专场，助力传统非遗艺术的传承和发展。西宁童梦乐园承办青海省“世界野生动植物日”宣传活动，致力保护生态环境。惠州新华联向一线社区人员捐赠防暑物资。上海新华联向上海市闵行区社区捐赠爱心蔬菜包。湖南海外旅游员工向益阳沅江黄茅洲镇三星村孤残老人捐赠生活物资。银川新华联商管向立交桥社区捐赠民生物资，慰问低保户家庭。

#### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
长沙市新雅中学 (暂定名)	湖南省长沙市望城区	中小学用地	93,858.48	56,315.09	协议出让	100.00%	21,909.01	21,909.01
醴陵新华联 (C4 区) 项目	湖南醴陵来龙门街道办事处马放塘社区	城镇住宅用地/其它商服用地	7,491.03	35,103.75	拍卖	60.00%	4,354	4,354

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
长沙市新雅中学 (暂定名) /湖南省长沙市	9.39	6.85	6.85
株洲北欧小镇/湖南省株洲市	65.94	54.47	34.76
新华联香水湾/海南省陵水县	29.76	14.88	4.93
新华联锦绣山庄国际度假区 /韩国济州岛	104.2	22.7	22.7
新华联鸠兹古镇/安徽省芜湖市	66.71	39.74	2.39
新华联国际旅游城/青海省西宁市	131	133.6	26.5
大庆阿兰小镇/黑龙江省大庆市	51.3	51.14	25.62
长春普鲁斯小镇/吉林省长春市	41.05	41.78	17.7

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投 资金额 (万元)	累计投资 总金额 (万元)
广东惠州	新华联广场	大亚湾	住宅、商业、 幼儿园	100.00%	2010年12 月01日	在建	88.15%	240,753.00	794,485.00	-	700,357.45	320,343.2	296,151.16
海南三亚	奥林匹克花园	榆亚路	住宅、酒店	51.74%	2018年01 月01日	在建	77.07%	32,098.00	97,622.44	-	109,744.88	196,884	175,805.36
海南陵水	新华联香水湾	香水湾开发 区 A 区	住宅、商业、 酒店	95.00%	2015年12 月15日	在建	5.00%	297,641.00	147,910.54	-	9,673.48	260,000	152,471.61
湖南长沙	新华联理想城	望城区	住宅、商业	80.00%	2015年12 月01日	在建	85.47%	200,267.72	475,738.50	71,637.86	497,522.96	260,000	224,484.33
湖南长沙	新华联铜官窑 国际文化旅游 度假区	望城区	文旅（古镇、 商业、酒店、 博物馆、剧院 等）	100.00%	2014年09 月01日	在建	84.33%	1,140,339.00	732,647.60	-	759,629.47	894,051.01	736,795.04
湖南醴陵	新华联广场	李畋中路	住宅、商业	60.00%	2013年05 月01日	在建	98.00%	253,782.47	628,111.98	86,977.89	711,843.53	260,000	226,134.97
湖南株洲	北欧小镇	云龙示范区	住宅、酒店、 商业	100.00%	2012年08 月01日	在建	21.40%	659,428.07	544,743.50	-	140,055.18	436,600	163,982.88
河北唐山	新华联国花园 二期	路南区	住宅、商业	100.00%	2020年11 月30日	竣工	100.00%	17,056.00	42,640.00	55,919.9	55,919.9	55,746.33	32,615.55
青海西宁	新华联国际旅 游城	湟中县多巴 镇	文旅、住宅、 学校	100.00%	2013年08 月30日	在建	41.00%	1,310,000.00	1,336,200.00	-	507,343.18	700,000	591,612.84
吉林长春	普鲁斯小镇	空港经济开 发区	住宅、商业	100.00%	2013年10 月22日	在建	54.04%	410,526.00	473,017.47	-	322,946.58	180,000	150,026.04
黑龙江大庆	阿斯拉小镇	高新区	住宅、商业	100.00%	2012年05 月01日	在建	49.15%	513,033.00	511,414.75	-	316,747.42	285,000	177,834.15
安徽黄山	新华联理想城	徽州区	住宅、商业、 酒店	100.00%	2009年10 月30日	在建	83.40%	395,414.00	405,255.00	12,314.54	361,048.68	200,000	194,958.27
安徽芜湖	新华联理想城	鸠江区	住宅、商业、 幼儿园	100.00%	2013年11 月01日	在建	87.65%	253,458.85	480,486.00	80,489.56	546,936.47	289,464.71	275,045.26
安徽芜湖	鸠兹古镇	鸠江区	古镇、酒店、 公馆、演艺中 心等	100.00%	2013年11 月15日	在建	57.41%	667,074.00	397,431.06	-	239,212.36	416,737	372,698.02

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
北京	运河湾	北京	住宅	100.00%	12,897.36	3,413.87	622.97	864.11	1,386.12	146.65	685.23
北京	新华联 YOYO 新天地	北京	办公、商业	100.00%	131,124.39	59,301.37	1,914.42	2,741.72	59,255.85	3,142.06	3,956.43
北京	新华联国际温泉公馆	北京	住宅	100.00%	91,260.49	6,386.78	3,323.70	5,890.27	6,386.78	3,323.70	5,609.78
天津	新华联世家	天津	住宅	100.00%	158,346.20	153,199.68	-314.51	-586.4	152,108.71	486.02	847.37
天津	悦澜湾	天津	住宅	100.00%	92,152.30	64,072.17	1,848.62	3,128.63	60,883.93	4,261.76	7,159.9
河北	唐山新华联广场	河北	住宅	100.00%	301,877.16	297,179.33	512.45	478.92	198,952.27	39.45	54.04
河北	唐山新华联广场	河北	商业	100.00%	14,493.93	12,398.77	0.00	0	12,398.77	0.00	0
河北	唐山国花园一期	河北	住宅	100.00%	120,595.54	117,949.26	248.18	200.27	117,939.22	248.18	320.58
河北	唐山国花园一期	河北	商业	100.00%	37,452.54	29,148.23	3,362.08	3,783.79	26,571.64	1,377.54	1,277.28
河北	唐山国花园二期	河北	住宅	100.00%	28,620.49	28,499.46	16,255.14	21,930.77	26,117.77	26,117.77	32,269.63
河北	唐山国花园二期	河北	商业	100.00%	12,856.37	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
安徽	黄山新华联梦想城	安徽	住宅	100.00%	220,406.16	179,831.49	3,829.07	3,424.76	175,933.35	8,186.61	6,360.62
安徽	黄山新华联梦想城	安徽	商业	100.00%	24,005.81	9,488.86	0.00	0	9,488.86	0.00	0
安徽	芜湖新华联梦想城·新悦都小区	安徽	住宅	100.00%	445,842.58	444,017.89	-847.24	-201.96	442,835.66	91.14	101.48
安徽	芜湖新华联梦想城·新悦都小区	安徽	商业	100.00%	16,427.59	13,097.21	1,292.90	2,091.69	12,914.28	1,410.42	2,158.25
安徽	芜湖新华联鸠兹古镇	安徽	商业	100.00%	76,101.62	48,553.65	4,232.41	7,518.17	45,902.69	6,336.34	10,030.03
湖南	株洲北欧小镇	湖南	住宅	100.00%	127,273.63	127,273.63	0.00	0	127,273.63	1,133.42	627.61
湖南	株洲北欧小镇	湖南	商业	100.00%	2,662.65	1,755.09	0.00	0	1,755.09	1,414.72	875.78
湖南	醴陵新华联广场	湖南	住宅	60.00%	530,618.64	499,838.39	4,659.75	2,960.61	487,864.10	50,137.24	31,535.17
湖南	醴陵新华联广场	湖南	商业	60.00%	89,514.52	70,448.90	5,645.93	4,543.35	66,530.04	7,633.09	9,244.44
湖南	望城新华联梦想城	湖南	住宅	80.00%	338,187.30	337,782.92	752.68	11,616.68	337,687.83	60,834.47	55,478.43
湖南	望城新华联梦想城	湖南	商业	80.00%	52,096.85	28,970.83	9,285.60	18,847.46	28,754.15	11,000.82	21,013.14
湖南	长沙铜官窑	湖南	文旅	100.00%	240,572.46	118,018.41	3,757.00	4,166.28	75,157.55	2,991.63	4,552.74
广东	惠州新华联广场	广东	住宅	100.00%	523,571.33	510,246.60	41,583.18	48,499.28	503,129.50	56,606.65	63,851.97
广东	惠州新华联广场	广东	商业	100.00%	23,463.67	17,769.75	5,363.05	5,274.33	17,162.57	5,104.23	4,560.93
青海	西宁新华联广场	青海	住宅	100.00%	250,931.31	247,922.12	322.12	156.01	242,951.73	199.94	77.06
青海	西宁新华联广场	青海	商业	100.00%	147,513.00	138,448.73	81.89	71.15	143,224.85	475.30	398.55
青海	西宁国际旅游城	青海	住宅	100.00%	468,379.26	353,272.02	12,033.36	10,696.59	114,898.30	0.00	0
青海	西宁国际旅游城	青海	商业	100.00%	55,877.36	10,019.77	198.85	453.35	8,318.56	0.00	0

宁夏	银川金凤新华联广场	宁夏	住宅	100.00%	286,719.17	283,450.12	1,087.09	949.04	283,431.80	1,314.18	550.07
宁夏	银川金凤新华联广场	宁夏	商业	100.00%	84,733.65	31,167.13	-271.85	-599.73	31,153.00	185.67	213.15
宁夏	银川阅海湾新华联广场	宁夏	住宅	100.00%	176,537.38	171,296.30	815.83	998.48	171,242.62	869.67	550.6
宁夏	银川阅海湾新华联广场	宁夏	商业	100.00%	11,723.72	6,463.36	0.00	0	6,356.12	0.00	0
湖北	武汉新华联青年城	湖北	住宅	100.00%	468,897.09	468,897.09	253.00	611.65	468,897.09	253.00	331.05
湖北	武汉新华联青年城	湖北	商业	100.00%	16,674.79	14,570.79	6,472.76	3,736.94	8,891.47	3,369.29	4,058.88
上海	上海新华联国际中心	上海	高层办公及商业	100.00%	37,725.43	37,725.43	32.78	0	37,692.65	0.00	0
上海	上海新华联国际中心	上海	独栋办公	100.00%	47,792.74	47,792.74	0.00	126.67	47,792.74	0.00	120.64
上海	新华联奥莱悦府	上海	住宅	100.00%	63,340.36	62,608.71	251.46	1,155.33	74,703.56	449.26	1,555.12
内蒙古	新华联雅园	内蒙古	住宅	100.00%	362,255.86	362,255.62	0.00	1,303.32	362,255.86	0.00	1,236.69
内蒙古	新华联雅园	内蒙古	商业	100.00%	35,884.00	34,886.22	32.70	9.96	34,882.35	32.70	9.14
黑龙江	大庆阿兰小镇	黑龙江	住宅	100.00%	199,561.65	193,239.99	112.51	186.47	193,239.99	112.51	208.35
黑龙江	大庆阿兰小镇	黑龙江	商业	100.00%	78,206.96	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
吉林	长春普鲁斯小镇	吉林	住宅	100.00%	177,096.38	164,702.97	6,310.68	3,144.33	153,028.41	4,247.17	2,089.15
吉林	长春普鲁斯小镇	吉林	商业	100.00%	15,371.61	4,640.00	452.00	329.68	3,653.51	1,660.23	1,557.65
海南	三亚新华联·奥林匹克花园	海南	住宅	51.74%	83,167.32	76,637.37	6,559.20	21,900.12	72,781.96	9,147.87	27,772.4
马来西亚	新华联南洋度假中心	马来西亚	住宅	100.00%	72,542.83	38,296.10	2,638.82	3,012	34,730.96	2,140.01	2,928.97
马来西亚	新华联南洋度假中心	马来西亚	商业	100.00%	4,533.26	2,602.10	0.00	0	2,297.12	0.00	0
澳大利亚	悉尼歌剧院壹号项目	澳大利亚	住宅	80.00%	9,823.00	9,557.20	225.80	5,958.43	9,557.20	1,051.10	24,343.8
澳大利亚	悉尼歌剧院壹号项目	澳大利亚	商业	80.00%	980.00	0.00	-980.00	-21,795.84	0.00	0.00	0
江苏	太仓滨江雅苑	江苏	住宅	100.00%	106,774.28	79,612.90	44,049.82	44,842.85	65,621.27	51,857.67	50,701.19
江苏	太仓滨江雅苑	江苏	商业	100.00%	5,208.20	1,305.23	342.12	709.26	90.86	0.00	0

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
西宁新华联购物中心	西宁	商业	100.00%	71,091.53	69,158.15	97.28%
新华联国际大厦底商	北京	商业	100.00%	1,618.75	1,618.75	100.00%
上海新华联购物中心	上海	商业	100.00%	29,642.00	20,361.91	68.69%
银川新华联购物中心	银川	商业	100.00%	71,810.50	61,124.15	85.12%
上海新华联雅苑商业	上海	商业	100.00%	4,273.71	4,273.71	100.00%

## 土地一级开发情况

适用 不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	8,653,789,683.90	4.6%-12.29%	5,845,089,784.62	1,126,799,899.28	291,000,000.00	1,390,900,000.00
信托融资	3,709,580,000.00	7.5%-12.4%	1,763,450,000.00	1,946,130,000.00	0.00	0.00
其他	5,818,832,714.21	4.75%-24%	5,511,245,477.98	307,587,236.23	0.00	0.00
合计	18,182,202,398.11		13,119,785,262.60	3,380,517,135.51	291,000,000.00	1,390,900,000.00

## 发展战略和未来一年经营计划

参见“管理层讨论与分析”中的“十一、公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 5,591,064,331.69 元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

### 三、核心竞争力分析

#### 1、产业布局优势

公司坚持以文化旅游作为核心战略布局，多元并举，协同发展。公司现已拥有长沙新华联铜官窑古镇、芜湖新华联鸠兹古镇、西宁新华联童梦乐园等景区；公司在一二线城市、省会城市以及重点城市布局有北京悠悠新天地、天津悦澜湾、长沙梦想城、西宁新华联国际旅游城、三亚奥林匹克花园、惠州新华联广场等二十余个房地产项目。报告期内，公司强化景区运营，强势营销地产项目，逆风前行，旅游配套产业全力突围；以文化旅游为核心的多元产业布局有利于公司充分整合、利用内外部资源，分散公司经营风险。

#### 2、景区运营优势

公司现有景区战略定位清晰，建设内容丰富，文化内涵深厚，产品全新升级，互动体验度佳，且区位交通便利，区域消费潜力巨大，为景区运营打下良好基础。公司自有旅行社湖南海外旅游深耕湖南市场多年，拥有较为广泛的客户基础与较高的市场份额，能够有效地为景区导入客流，实现协同发展。同时，公司与全国各大旅行社、OTA 渠道商以及湖南卫视、潇湘电影制片厂、厦门影视集团、爱奇艺、横店影视集团等多家影视拍摄机构建立了良好的战略合作伙伴关系，保持市场持续发声，为景区客源输送提供有效的保障，为各类大型活动的举办提供强劲的支撑；公司各景区实行大景区统一管理，建立了完善的组织架构体系，制定有科学的管理制度与标准的服务流程，拥有履历深远的管理团队与专业素质过硬的

从业人员，并通过完善的培训体系与有效的激励晋升机制，不断提高员工的敬业态度、胜任能力与服务水平，为游客打造好评服务、专业服务；各大景区通过不断推出的主题活动与景区演艺相结合，增加游客参与度，提升游客体验感，彰显旅游内涵，不断提高经营绩效，全面发力文旅运营。

### 3、完善的产业链优势

公司现已形成文旅和地产项目开发、景区运营、旅游服务、物业服务、规划设计、建筑施工、园林景观、装修装饰、商业运营、酒店管理等日趋完善的产业链结构，能够有效发挥战略协同效应，促进各业务板块之间高效协作，提升产品和服务质量，降低企业经营成本，平滑业绩波动，提高抗风险能力。

### 4、管理及人才优势

经过多年发展与积累，公司已建成一支项目操盘经验丰富、运营管理水平卓越、具有较强凝聚力和执行力的核心管理团队和专业技术团队。公司通过明晰企业战略、深化组织变革、严格内控管理，强化成本控制，通过制度化、流程化、标准化、信息化的管理手段，进一步完善了企业治理体系和内部管理体系，有效保障了各景区和各项项目的合规高效运营。

### 5、品牌优势

在文旅行业加速创新融合发展的趋势下，新华联丰富景区内涵，打造旅游新亮点，品牌价值和影响力不断提升，赢得了社会和行业的赞誉。长沙铜官窑古镇获评湖南省标志性项目奖、最佳夜间消费示范区。芜湖鸠兹古镇入选安徽省职工疗休养基地。西宁童梦乐园入选青海省文旅融合发展示范区创建单位、全国科普教育基地和生态教育基地。湖南海外获评一星级全国青年文明号，成为中南林大产学研人才培养基地。北京新华联丽景湾酒店获评北京冬奥会和冬残奥会突出贡献集体，受到党中央、国务院表彰。北京新华联丽景温泉酒店获评 2022 年北京市网红打卡地。长沙铜官窑丽景酒店五星挂牌、陶源居客栈获评湖南省五星级旅游民宿。银川新华联瑞景酒店获评宁夏自治区和谐劳动关系创建示范企业。新华联文旅荣登中国特色小镇运营商品品牌传播力 50 强，文旅品牌价值进一步放大。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,253,081,386.31	100%	8,598,781,556.35	100%	-38.91%
分行业					
商品房销售	3,813,435,809.16	72.59%	6,712,653,654.85	78.07%	-43.19%
文旅综合行业	786,304,095.30	14.97%	1,211,484,533.40	14.09%	-35.10%
其他业务	653,341,481.85	12.44%	674,643,368.10	7.85%	-3.16%
分产品					
商品房销售	3,813,435,809.16	72.59%	6,712,653,654.85	78.07%	-43.19%
文旅综合行业	786,304,095.30	14.97%	1,211,484,533.40	14.09%	-35.10%
其他业务	653,341,481.85	12.44%	674,643,368.10	7.85%	-3.16%
分地区					
北京	575,834,657.48	10.96%	589,129,334.93	6.85%	-2.26%
湖南	1,567,219,485.01	29.83%	1,304,880,221.08	15.18%	20.10%
河北	374,721,785.29	7.13%	98,898,033.93	1.15%	278.90%
广东	684,183,074.02	13.02%	720,494,350.87	8.38%	-5.04%



安徽	292,154,126.28	5.56%	1,031,040,346.13	11.99%	-71.66%	
青海	205,834,487.78	3.92%	353,113,587.98	4.11%	-41.71%	
内蒙古	12,989,067.18	0.25%	22,132,431.93	0.26%	-41.31%	
黑龙江	2,672,891.86	0.05%	50,973,086.58	0.59%	-94.76%	
湖北	43,899,301.79	0.84%	3,302,733.55	0.04%	1,229.18%	
宁夏	114,518,971.07	2.18%	139,809,052.37	1.63%	-18.09%	
天津	80,072,751.63	1.52%	645,378,098.10	7.51%	-87.59%	
上海	88,149,911.93	1.68%	293,103,562.51	3.41%	-69.93%	
吉林	40,477,195.35	0.77%	57,450,178.16	0.67%	-29.54%	
境外	297,905,305.10	5.67%	2,089,946,131.33	24.31%	-85.75%	
云南	72,200,093.74	1.37%	93,228,802.40	1.08%	-22.56%	
海南	281,140,622.89	5.35%	919,011,691.89	10.69%	-69.41%	
辽宁	9,173,949.34	0.17%	11,820,143.29	0.14%	-22.39%	
四川	2,921,774.26	0.06%	19,048,987.67	0.22%	-84.66%	
江苏	507,011,934.31	9.65%	156,020,781.65	1.81%	224.96%	
分销售模式						
直销	3,468,276,499.04	66.02%	4,327,051,318.69	50.32%	-19.85%	
分销	1,784,804,887.27	33.98%	4,271,730,237.66	49.68%	-58.22%	

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售	3,813,435,809.16	2,415,782,285.01	36.65%	-43.19%	-51.06%	10.19%
文旅综合行业	786,304,095.30	1,252,617,639.56	-59.30%	-35.10%	-18.90%	-31.81%
分产品						
商品房销售	3,813,435,809.16	2,415,782,285.01	36.65%	-43.19%	-51.06%	10.19%
文旅综合行业	786,304,095.30	1,252,617,639.56	-59.30%	-35.10%	-18.90%	-31.81%
分地区						
湖南	1,567,219,485.01	1,269,764,797.16	18.98%	20.10%	8.85%	8.38%
广东	684,183,074.02	365,782,178.90	46.54%	-5.04%	14.11%	-8.97%
北京	575,834,657.48	483,164,599.82	16.09%	-2.26%	-2.83%	0.50%
分销售模式						
直销	1,758,588,559.27	1,507,853,408.71	14.26%	-59.36%	-61.46%	4.67%
分销	1,068,648,657.24	610,858,167.16	42.84%	-74.98%	-80.21%	15.10%

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

适用 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产行业	销售收入	亿元	38.13	67.13	-43.20%
	竣工面积	万平方米	30.73	56.82	-45.92%
	存货	亿元	162.98	180.21	-9.56%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

房地产业务销售收入同比下降 43.2%，主要是部分房地产项目未能如期交付，房地产销售收入不能结转，致使公司 2022 年度销售收入较上年降幅较大。

#### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

#### (5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售	商品房销售	2,415,782,285.01	58.00%	4,936,321,255.57	70.53%	-51.06%
文旅综合行业	文旅综合行业	1,252,617,639.56	30.07%	1,544,608,487.03	22.07%	-18.90%
其他业务	其他业务	496,909,235.41	11.93%	517,670,933.38	7.40%	-4.01%

说明

不适用

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
北京潮来潮往文化传媒有限公司	设立
北京晟潮文化传媒有限公司	设立
北京君盈文化传媒有限公司	设立
海南君兴企业管理有限责任公司	设立
北京悦淳建设有限公司	设立
惠州市拓新建设工程有限公司	设立
四川丝路数据科技有限公司	设立
新丝路互联网金融投资有限公司	注销
湖南省玫红旅游岳阳国际旅行社有限公司	注销
新华联（北京）国际旅行社有限公司	注销

#### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	501,075,426.28
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	9.54%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	345,169,914.13	6.57%
2	客户 2	61,929,537.84	1.18%
3	客户 3	40,806,447.70	0.78%
4	客户 4	28,689,764.30	0.55%
5	客户 5	24,479,762.31	0.47%
合计	--	501,075,426.28	9.54%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	119,275,342.59
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	11.34%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	64,572,127.78	6.14%
2	供应商 2	20,844,686.71	1.98%
3	供应商 3	12,898,118.80	1.23%
4	供应商 4	10,549,197.40	1.00%
5	供应商 5	10,411,211.90	0.99%
合计	--	119,275,342.59	11.34%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	315,314,398.66	503,255,896.84	-37.35%	本期收入较上年有所减少，故销售费用相应减少；
管理费用	511,720,784.96	575,836,394.66	-11.13%	无重大变动；
财务费用	2,031,246,690.80	1,534,454,564.13	32.38%	主要是罚息复利的增加。

### 4、研发投入

适用 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,872,642,406.97	8,050,967,693.71	-51.90%
经营活动现金流出小计	3,206,959,018.31	5,184,375,554.90	-38.14%

经营活动产生的现金流量净额	665,683,388.66	2,866,592,138.81	-76.78%
投资活动现金流入小计	8,474,037.20	155,115,325.33	-94.54%
投资活动现金流出小计	293,673,538.38	71,948,923.96	308.17%
投资活动产生的现金流量净额	-285,199,501.18	83,166,401.37	-442.93%
筹资活动现金流入小计	357,500,000.00	1,114,952,520.72	-67.94%
筹资活动现金流出小计	1,104,977,854.06	4,006,262,885.31	-72.42%
筹资活动产生的现金流量净额	-747,477,854.06	-2,891,310,364.59	-74.15%
现金及现金等价物净增加额	-367,343,131.03	57,854,665.40	-734.94%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

项目	变动比率	变动原因分析
经营活动现金流入小计	-51.90%	主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致；
经营活动现金流出小计	-38.14%	主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致；
投资活动现金流入小计	-94.54%	主要系本期取得投资收益收到的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少所致；
投资活动现金流出小计	308.17%	主要系本期支付自持物业的资金增加所致；
筹资活动现金流入小计	-67.94%	主要系本期取得借款收到的现金、收到与筹资活动有关的现金减少所致；
筹资活动现金流出小计	-72.42%	主要系本期偿还借款及利息减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	122,253,550.68	-3.88%	主要系长沙银行投资收益。	否
公允价值变动损益	-1,504,095.61	0.05%	主要为投资性房地产公允价值变动所致。	否
资产减值	-957,160,336.52	30.36%	主要系本期计提长期股权投资减值所致。	否
营业外收入	68,012,997.23	-2.16%	主要系收到的违约金和罚款所致。	否
营业外支出	333,838,994.58	-10.59%	主要系本期支付滞纳金、违约金所致。	否
信用减值损失	-6,648,969.33	0.22%	主要系本期计提应收款项的坏账准备所致。	否

			致。	
其他收益	50,826,207.31	-1.61%	主要系确认的政府补助所致。	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,707,467,729.71	4.34%	2,309,109,942.98	5.36%	-1.02%	无重大变动
应收账款	419,649,955.31	1.07%	213,304,711.88	0.49%	0.58%	无重大变动
合同资产	1,480,763.50	0.00%	1,388,524.73	0.00%	0.00%	无重大变动
存货	16,578,711,517.78	42.17%	18,288,673,888.43	42.42%	-0.25%	无重大变动
投资性房地产	2,934,240,800.00	7.46%	2,936,282,000.00	6.81%	0.65%	无重大变动
长期股权投资	1,014,754,649.26	2.58%	1,986,385,960.15	4.61%	-2.03%	无重大变动
固定资产	10,787,066,563.34	27.44%	11,268,548,609.54	26.14%	1.30%	无重大变动
在建工程	1,042,303,544.22	2.65%	929,415,392.00	2.16%	0.49%	无重大变动
使用权资产		0.00%		0.00%	0.00%	无重大变动
短期借款	814,207,495.08	2.07%	1,124,158,334.30	2.61%	-0.54%	无重大变动
合同负债	3,888,533,986.33	9.89%	5,177,948,107.39	12.01%	-2.12%	无重大变动
长期借款	5,261,773,803.10	13.38%	9,329,599,829.12	21.64%	-8.26%	无重大变动
租赁负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变动

境外资产占比较高

适用 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模（元）	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
新华联锦绣山庄开发株式会社	投资设立	651,027,235.32	大韩民国济州	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资产安全完整	项目处于持有待售阶段	-87.74%	是
新华联国际置地（马来西亚）有限公司	投资设立	615,475,589.70	Johor Darul Takzim, Malaysia	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资产安全完整	暂亏	-82.95%	否
新丝路文旅有限公司	股权收购	1,892,812,252.59	百慕大	在董事会领导下，独立经	董事长、总经理、财务总监	暂亏	-255.09%	否

				营, 自负盈亏	均由公司委派, 保障公司资产安全完整			
澳大利亚新华联置地有限公司	投资设立	360,335,370.96	悉尼	在董事会领导下, 独立经营, 自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派, 保障公司资产安全完整	盈利	-48.56%	否
其他情况说明	新丝路文旅有限公司数据为合并数据, 其持有公司资产规模列示金额包含其持有的子公司股权按持股比例计算的资产。							

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位: 元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	20,769,515.35						-20,769,515.35	0.00
金融资产小计	20,769,515.35						-20,769,515.35	0.00
投资性房地产	2,936,282,000.00	-1,504,095.61					-537,104.39	2,934,240,800.00
上述合计	2,957,051,515.35	-1,504,095.61					-21,306,619.74	2,934,240,800.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

交易性金融资产其他变动为收购湖南海外公司股权协议业绩承诺中或有对价的实现, 投资性房地产其他变动为存货转入。报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

- (1) 公司资产被抵押、质押详见第十节财务报告 七、合并财务报表项目注释 55、所有权或使用权受到限制的资产。
- (2) 公司部分资产被查封、冻结, 具体内容详见公司在指定信息披露媒体《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上披露的相关公告。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,804,000.00	13,200,000.00	-48.45%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
三亚优居房产置业有限公司	子公司	房地产	225,652,700.00	1,640,615,568.10	929,999,191.52	277,803,641.22	48,772,674.17	25,676,489.28
湖南新华联房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	935,364,878.67	449,866,614.55	752,797,589.61	287,673,293.13	223,890,577.62
惠州新华联嘉业房地产开发有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	1,681,998,369.05	189,342,632.22	684,183,074.02	178,718,339.74	137,054,328.89
醴陵新华联房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	792,141,814.60	210,197,425.89	408,672,833.74	85,926,899.70	62,503,718.97
唐山新华联置地有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	1,191,243,355.59	437,776,379.59	342,214,030.13	95,853,032.19	88,552,483.97
长沙银行股份有限公司	参股公司	金融业务	4,021,553,754.00	904,733,493,000.00	60,243,137,000.00	22,867,614,000.00	8,724,278,000.00	6,811,255,000.00

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京潮来潮往文化传媒有限公司	设立	不重大
北京晟潮文化传媒有限公司	设立	不重大
北京君盈文化传媒有限公司	设立	不重大
海南君兴企业管理有限责任公司	设立	不重大
北京悦淳建设有限公司	设立	不重大
惠州市拓新建设工程有限公司	设立	不重大
四川丝路数据科技有限公司	设立	不重大
新丝路互联网金融投资有限公司	注销	不重大
湖南省玫红旅游岳阳国际旅行社有限公司	注销	不重大
新华联（北京）国际旅行社有限公司	注销	不重大



## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）行业竞争格局和发展趋势

我国旅游行业经过多年的发展，旅游收入成为国民经济的重要组成部分，旅游业已成为我国经济发展的支柱性产业之一。同时，随着旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力以及对文化与环境的促进作用日益显现。随着国家社会经济的持续发展，人均可支配收入的不断提升，以及带薪休假、法定节假日等制度的进一步落实，我国居民的旅游消费能力与意愿不断增强，居民的旅游消费需求不再满足于单纯的观光旅游，居民对文化旅游、休闲度假旅游等新型旅游方式的消费需求日趋强烈，使得旅游投资和消费市场已日趋成熟，旅游产品愈加丰富。在实践中，文化与旅游两个产业的重合度越来越高，文化旅游将作为一项具有潜力的智慧产业，以资本、创意和科技为驱动，刷新人们之前对旅游业的认识。

房地产方面，2022年11月，央行、银保监会、证监会“三箭齐发”，通过增加信贷投放、债券发行、恢复股权融资等措施，支持房企保交楼、保民生、纾危解困和平稳发展。12月6日，中央政治局会议明确下一年经济工作总体目标为推动经济运行整体好转，实现质的有效提升和量的合理增长。国家层面推出的一系列促经济、稳增长的利好政策，有力地提振了市场信心与行业预期。

### （二）未来发展战略

当前，支撑中国旅游经济发展的基本面没有改变，持续增长的大众旅游基本面没有改变，国民旅游发展的中长期趋势没有改变，公司坚定将文化旅游作为公司的核心竞争力。公司精做文旅运营，放大主业价值：升级景区运营管理、用文化为景区赋能、做强“新旅游”经济、做大“研学游”市场、做精抱团发展文章、创立多元盈利模式。各景区未来将围绕打造特色活动、完善品牌塑造、提高运营质量、有效吸引客流等方面开展工作，全力推进各景区标准化、规范化和体系化建设。根据旅游市场发展形势，实现各景区营销精准化定位、市场精细化突破、服务标准化提升，切实提升游客的体验感和满意度，为公司文化旅游业务的健康、稳定和可持续发展打下坚实基础。

房地产业务短期内仍将作为文旅产业的有益补充，为公司提供现金流和业绩支撑，公司将力保现有项目的开发速度，加快现有产品的销售节奏，确保产品交付，同时努力推动大宗物业的处置，优化资产结构，降低负债水平，平滑公司业绩，促进公司良性、健康的发展。

### （三）下一年度经营计划

#### 1、文化旅游发展计划

公司将坚定不移聚焦文化旅游主业发展。2023年，各大文旅景区将力图深度融合文化、旅游、休闲，围绕“吃住行游娱购”六大旅游要素，精做文旅运营和管理。公司将继续推进大景区管理，实行管理、营销、宣传推广等工作一体化；全面开展景区规划和升级工作，结合当地市场和客群需求，进一步开发景区演艺内容，大力发展夜游经济，全面丰富儿童及亲子体验项目，打造有文化力、有生命力、有竞争力的旅游产品。

#### 2、房地产业务发展计划

房地产项目开发建设方面，公司将坚持“严密、科学、高效、卓越”工作原则，制定科学详细的工程进度计划、施工组织计划和质量管控目标，强化过程管控和量化考核检查，推动工程标准化建设，聚焦交付目标的落地，不断提升工程品质和客户满意度。

房地产项目销售方面，公司将结合行业政策与市场变化，深入产品研究，重新整合和挖掘产品价值，创新营销思路与方法，强化营销生态链的构建，推动跨区域、跨业态联动营销，加快产品去化节奏。

#### 3、资金管控计划

公司将在深入研究国家政策、重点把握行业现状的基础上，立足实际，制定符合自身发展的资金筹措和使用计划，进一步降低企业负债总量，优化公司资产负债结构，力促公司稳健运营。

#### 4、企业治理计划

公司将结合发展现状和战略需要，持续深化企业改革，从制度完善、流程锻造、体系优化、严格考核等方面入手，提高景区及各项目公司的管理水平。进一步强化全流程计划管控，确保企业计划到位，高效运行；进一步提升成本管控水平，精确成本测算、预算、动态管控、强控和后评估，实现降本增效。

#### 5、人才培养及团队锻造计划

公司未来将着力打好人才“引育留用”组合拳，持续提升队伍素质能力，因地制宜、因产制宜，精准化引进与配置人才。面对新形势下人力资源的供需挑战，公司进一步挖掘内部人才潜力，适时寻访引进外部人才，力促形成板块人才良性互动、良性循环。同时，公司将加大“线上学习+在岗锻炼”实施力度，不断提高人才培养质量，采取一系列培养措施，优化培养体系，细化培训内容，强化培训成效，为企业可持续发展提供高质量的人才保障。

#### （四）可能面临的风险及对策

##### 1、宏观经济风险

近年来国内外经济形势复杂多变，国际形势对宏观经济的扰动可能影响居民的消费支出，进而对公司的主营业务——文化旅游及房地产均造成一定影响，公司的整体经营将受到一定的挑战。

##### 2、政策及行业形势风险

2022年12月14日，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》。在持续提升传统消费方面，《纲要》提出促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。长期看，政策调控有利于房地产市场平稳健康发展，但短期内可能造成市场供需及价格的波动。公司将密切关注国家宏观政策、经济形势和行业发展趋势，结合自身发展状况，优化产品结构，提升产品质量，加快去化速度，确保公司房地产业务平稳发展。

##### 3、债务风险

面对公司部分债务逾期的情况，公司将积极与债权人及相关方进行沟通，争取获得债权人谅解、达成展期与和解，同时将积极筹措还款资金，力争妥善解决债务逾期问题。公司将不断尝试多种营销模式，努力保持产品的去化能力和去化速度，最大限度回笼资金；进一步加大酒店、商场等非景区大宗物业的处置力度，争取实现现金增量。同时，公司将通过重整及预重整引入新的投资人，通过司法程序最大限度地偿还债务，彻底解决羁绊公司发展的债务问题，促使公司重回良性发展的轨道。

##### 4、海外业务风险

由于海外项目可能受到国家政策、海外政局、当地法律、市场环境、突发事件以及环保要求等复杂因素影响，公司将慎重推进既有的海外项目，加强风险监控，确保海外业务风险可控。

##### 5、退市风险

公司因最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，同时三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性，触及《深圳证券交易所股票上市规则（2023年修订）》（以下简称“《股票上市规则》”）第9.3.1条第（二）项及9.8.1条第（七）项的规定，公司股票将被实施退市风险警示及其他风险警示。

2023年4月18日，公司召开第十届董事会第十五次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，拟以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，向有管辖权的人民法院申请对公司进行重整及预重整，该事项尚需通过股东大会审议。法院能否决定公司进行预重整、公司的重整申请能否被法院裁定受理以及具体时间尚存在不确定性。根据《股票上市规则》相关规定，如法院裁定受理公司的重整申请，深圳证券交易所将对公司股票交易实施退市风险警示。如公司因重整失败而被宣告破产，则公司股票及衍生品将面临被终止上市的风险。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引

2022年01月07日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年01月11日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年01月11日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年01月13日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年01月21日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价前日下跌原因, 未提供资料。	不适用
2022年01月25日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年01月26日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年02月09日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价下跌原因, 未提供资料。	不适用
2022年02月14日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司延期回复深交所关注函原因, 未提供资料。	不适用
2022年03月18日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年04月18日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价下跌原因, 未提供资料。	不适用
2022年04月19日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2021年度业绩情况, 未提供资料。	不适用
2022年04月21日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2021年度业绩情况, 未提供资料。	不适用
2022年04月26日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2021年度报告披露时间, 未提供资料。	不适用
2022年04月29日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2021年度业绩亏损原因, 未提供资料。	不适用
2022年05月04日	证券部办公室	其他	个人	个人投资者	邮件询问公司未来战略规划, 未提供资料。	不适用
2022年05月10日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2021年度业绩亏损	不适用

					原因, 未提供资料。	
2022年05月18日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司未来经营计划, 未提供资料。	不适用
2022年06月07日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司半年度业绩情况, 未提供资料。	不适用
2022年06月22日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司半年度业绩情况, 未提供资料。	不适用
2022年07月02日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司员工持股计划事项, 未提供资料。	不适用
2022年08月06日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司控股股东申请重整事项, 未提供资料。	不适用
2022年08月30日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2022年半年报情况, 未提供资料。	不适用
2022年09月16日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价上涨原因, 未提供资料。	不适用
2022年10月31日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2022年三季度报情况, 未提供资料。	不适用
2022年11月22日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司控股股东招募重整投资人情况, 未提供资料。	不适用
2022年11月23日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司控股股东招募重整投资人情况, 未提供资料。	不适用
2022年12月21日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司融资担保情况, 未提供资料。	不适用
2022年12月29日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价异常波动原因, 未提供资料。	不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的相关规定，深入贯彻中国证监会、深交所的监管要求，立足公司实际，持续强化公司规范运作意识、不断完善公司治理结构体系，高度重视信息披露工作开展，积极拓展投资者关系管理路径。报告期内，公司治理结构完善、贯彻执行有力，有效推动公司持续、健康、稳定发展，符合公司及全体股东利益，符合中国证券监督管理委员会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。具体如下：

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定召开股东大会。会议的召集召开、提案及审议程序、决策程序均符合相关规定及要求，并由所聘请的律师对会议的合法性进行见证并出具法律意见书，确保了股东大会的合法性；报告期内的股东大会均开通网络投票方式，对持股 5% 以下的中小股东实行单独计票并予以披露，有效扩大了股东参会比例，保障全体股东尤其是中小股东享有平等权益，并充分行使权力。

#### 2、控股股东、实际控制人与公司的关系

公司在业务、人员、资产、财务、机构等方面均独立于控股股东。报告期内，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作，控股股东及实际控制人严格依法规范行使股东权力、履行义务，并严格遵守了所做出的承诺，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策及生产经营活动等损害公司及其他股东利益的行为，亦不存在占用公司资金或要求公司违规为其提供担保等情形。

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》等相关规定开展工作，董事会人数和人员构成符合法律法规的要求，董事会会议召集召开、提案审议及决策程序合法合规，董事履职勤勉尽责、恪尽职守；认真审阅董事会会议相关议案并发表明确意见，确保决策审慎、科学、合理；积极列席股东大会，认真听取了股东的意见。公司独立董事严格按照《独立董事工作制度》履行自身职责，在董事会决策时发挥决策参考及监督制衡作用，对重大事项发表独立意见，切实维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会四个专业委员会，各专业委员会职责明确，运作情况良好，确保了董事会高效运作和科学决策。

#### 4、监事和监事会

公司监事会人数和人员构成符合法律法规的要求，全体监事严格按照《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，在法律、法规、其他规范性文件及公司章程和股东大会赋予的职权范围内行使职权。监事会会议的召集召开、审议及决策程序合法合规，全体监事认真出席监事会，并列席股东大会和董事会会议，各位监事审慎检查公司财务及审核公司定期报告，监督董事及高级管理人员履职情况，保障股东权益、公司利益和员工的合法权益。

#### 5、信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》等相关规定，建立健全公司内部信息披露管理制度，指定证券部负责信息披露工作，并指定《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网为公司信息披露媒体，遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，不断提升公司信息披露水平，确保广大投资者拥有获得公司信息的平等机会。公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》规范内幕信息管理、加强内幕信息保密工作，并及时、如实、完整填写及报备《内幕信息知情人档案》和《内幕信息知情人登记承诺函》。经查，相关内幕信息知情人员报告期内均未在内幕信息披露前利用内幕信息买卖公司股票。公司着重加大自主信息披露力度，进一步提升信息披露透明度，充分保障投资者尤其是中小投资者权益。

#### 6、投资者关系管理

公司严格按照中国证监会《上市公司与投资者关系工作指引》及公司《投资者关系管理制度》等相关法律法规与投资者保持良性互动，并充分发挥主观能动性，开辟多层次、多形式的沟通渠道，主要通过投资者热线、董秘邮箱、互动易平台、现场调研、参与机构策略会等方式听取投资者建议，回复投资者问题，促进双方沟通，切实保护投资者权益。

### 7、绩效评价与激励约束机制

报告期内，公司在董事会薪酬与考核委员会的指导下，依照客观、公平、公正的原则评定高级管理人员的绩效表现，并依据公司年度工作目标完成情况以及个人业绩完成情况，对其进行考核兑现，有效发挥绩效薪酬的激励和约束作用，保障公司稳定、健康发展。

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

是 否

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

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

公司作为独立法人，具有独立完整的业务体系和直接面向市场的自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东。

- 1、公司业务独立。公司具备独立、完整的业务体系，自主开展业务经营活动，独立经营、独立决策、独立承担风险与责任，完全独立于控股股东。
- 2、公司人员独立。公司具有独立的人力资源管理体系，建立了独立的招聘、培训、绩效考核、薪酬管理和员工关系工作制度，该体系与控股股东完全独立。
- 3、公司资产独立。公司资产独立，产权清晰，不存在与控股股东共用资产的情况，亦不存在资产被控股股东或其控制的其他公司违规占用或支配的情形。
- 4、公司机构独立。公司具有健全的法人治理结构和独立完整的内部经营机构，股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依法律、法规和《公司章程》独立行使职权，不存在与控股股东机构混同等影响公司独立经营的情形。
- 5、公司财务独立。公司设立了独立的财务部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行账户，独立依法纳税。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.31%	2022年03月02日	2022年03月03日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2022年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-019）
2021年年度股东大会	年度股东大会	63.34%	2022年05月19日	2022年05月20日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2021年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-041）

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 □不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

## 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
傅军	董事	现任	男	66	2009年12月24日	2023年07月08日						
马晨山	董事长	现任	男	48	2020年01月08日	2023年07月08日						
杨云峰	副董事长、总裁	现任	男	48	2011年05月13日	2023年07月08日	88,300	0	0	0	88,300	
苟永平	副董事长	现任	男	52	2016年04月15日	2023年07月08日						
冯建军	董事	现任	男	59	2011年05月12日	2023年07月08日						
张建	董事	现任	男	50	2011年05月12日	2023年07月08日						
丁明山	独立董事	现任	男	66	2020年07月09日	2023年07月08日						
杨金国	独立董事	现任	男	60	2017年05月18日	2023年07月08日						
蒋赛	独立董事	现任	女	62	2022年05月19日	2023年07月08日						
刘华明	监事会主席	现任	男	52	2022年03月02日	2023年07月08日						
王会	监事	现任	女	52	2020	2023						

芳					年 07 月 09 日	年 07 月 08 日						
康艳 茹	职工 监事	现任	女	52	2020 年 07 月 09 日	2023 年 07 月 08 日						
于昕	副总 裁	现任	男	51	2018 年 04 月 23 日	2023 年 07 月 08 日						
杭冠 宇	副总 裁	现任	男	57	2010 年 02 月 24 日	2023 年 07 月 08 日						
汤灏 璠	副总 裁	现任	男	42	2021 年 03 月 03 日	2023 年 07 月 08 日						
赵斌	财务 总监	现任	男	40	2021 年 03 月 03 日	2023 年 07 月 08 日						
鲁炳 波	董事 会秘 书	现任	男	41	2021 年 08 月 18 日	2023 年 07 月 08 日						
赵仲 杰	独立 董事	离任	男	55	2015 年 05 月 06 日	2022 年 05 月 19 日						
石秀 荣	监事 会主 席	离任	女	58	2012 年 02 月 23 日	2022 年 03 月 02 日						
苟永 平	总裁	离任	男	52	2019 年 12 月 22 日	2022 年 02 月 14 日						
杨云 峰	副总 裁	离任	男	48	2011 年 05 月 13 日	2022 年 02 月 14 日						
刘华 明	副总 裁	离任	男	52	2011 年 04 月 27 日	2022 年 02 月 14 日						
张荣	副总 裁	离任	男	57	2009 年 12 月 24 日	2022 年 02 月 14 日						
合计	--	--	--	--	--	--	88,300	0	0	0	88,300	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----



赵仲杰	独立董事	离任	2022年5月19日	任期满离任。
石秀荣	监事会主席	离任	2022年3月2日	退休。
苟永平	总裁	解聘	2022年2月14日	不再担任总裁，仍担任副董事长。
杨云峰	副总裁	解聘	2022年2月14日	改聘为总裁。
刘华明	副总裁	解聘	2022年2月14日	改选为公司监事。
张荣	副总裁	解聘	2022年2月14日	离任。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨云峰	副董事长	被选举	2022年02月14日	公司第十届董事会第十一次会议选举。
蒋赛	独立董事	被选举	2022年05月19日	公司2021年年度股东大会选举产生。
刘华明	监事会主席	被选举	2022年03月02日	公司2022年第一次临时股东大会选举产生；公司第十届监事会第九次会议选举。
杨云峰	总裁	聘任	2022年02月14日	公司第十届董事会第十一次会议聘任。
赵仲杰	独立董事	任期满离任	2022年05月19日	任期满离任。
石秀荣	监事会主席	离任	2022年03月02日	退休。
苟永平	总裁	解聘	2022年02月14日	不再担任总裁，仍担任副董事长。
杨云峰	副总裁	解聘	2022年02月14日	改聘为总裁。
刘华明	副总裁	解聘	2022年02月14日	改选为监事。
张荣	副总裁	解聘	2022年02月14日	离任。

## 2、任职情况

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

傅军	董事	男，汉族，1957年10月出生，湖南醴陵人，MBA，高级经济师。2001年6月至今担任控股股东新华联控股有限公司董事局主席兼总裁；2009年12月至2014年5月任新华联不动产股份有限公司董事长；2014年5月至今担任公司董事；曾任第十届全国工商联副主席，第十一届中国民间商会副会长，第十一、十二、十三届全国政协委员，第十三届全国政协社会与法制委员会委员，现任香港中国商会会长，新华联资本有限公司董事长、新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事，东岳集团有限公司执行董事，新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。
马晨山	董事长	男，山西山阴人，1975年11月生，中共党员，本科学历。1998年7月至2003年12月任中央电视台记者；2004年1月至2006年5月任中华全国供销合作总社声像中心副主任；2006年6月至2009年1月任中华合作时报社编委、党委委员；2009年2月至2011年10月任中华合作时报社副社长兼中华全国供销合作总社声像中心常务副主任；2011年11月至2017年12月历任光明日报经理部总经理兼任集团办公室主任、发行部主任、摄影美术部主任；2014年1月至2016年5月任四川省广元市委常委、市政府党组副书记；2018年1月至今任新华联控股有限公司党委书记、董事、常务副总裁；2020年1月至今任公司董事长。
杨云峰	副董事长、 总裁	男，1975年12月出生，中共党员，本科学历。1998年7月至1998年12月，在湖南新华联实业投资有限公司总裁办工作；1999年1月至2001年12月，任北京市明天商贸有限公司助理总经理；2002年1月至2004年12月，任北京新华联房地产开发有限公司营销总监；2005年1月至2006年12月任新华联控股有限公司总裁办公室常务副主任；2007年1月至2017年7月任北京新华联伟业房地产有限公司总经理；2017年7月至2019年1月任北京新华联伟业房地产有限公

		司董事长、北京新华联恒业房地产开发有限公司总经理；2011年5月至2022年2月任公司副总裁；2019年3月至今任公司董事；2022年2月至今任公司副董事长、总裁。
苟永平	副董事长	男，1971年10月出生，祖籍四川，工程师，青海省第十三届人大代表、财经委员会委员。1996年7月毕业于中国石油大学（华东），同年7月就职于中国石油天津大港油田建设工程公司，历任技术员、车间主任、副厂长、经理等职务。2003年9月至2011年6月历任湖南燃气工程部经理、青海格尔木新华联燃气总经理、乐都新华联燃气董事长、湟中新华联燃气总经理、北京新华联燃气副总经理等职。2011年7月任西宁新华联地产项目筹备组长。2011年10月任西宁新华联房地产有限公司总经理；2012年11月至今兼任西宁新华联置业有限公司董事长。2014年2月任公司助理总经理兼西北大区总经理；2016年4月至2019年11月任公司副总裁；2019年12月至2022年2月任公司总裁；2020年7月至今任公司副董事长。
冯建军	董事	男，汉族，1964年8月出生，辽宁昌图人，中共党员，大专学历。2001年加入新华联控股有限公司，任总裁助理；2007年3月至今任新华联控股执行董事、高级副总裁；2011年5月至2014年9月担任合力同创董事；2011年5月至今担任公司董事、长石投资有限公司董事；2015年10月至今担任长沙银行股份有限公司（证券代码：601577）董事；2021年4月至今担任华天酒店集团股份有限公司（证券代码：000428）独立董事。现兼任新华联融资租赁有限公司董事，湖南省企（事）业文联副主席，湖南省书法家协会会员，长沙市书法家协会副主席。
张建	董事	男，1973年11月出生，MBA，2002年4月进入新华联控股有限公司工作，历任新华联控股战略投资部总监、证券投资部总监、上市公司部总监等职；2011年5月至今任公司董事；现兼任新丝路文旅有限公司、东岳集团有限公司、新华联资本有限公司执行董事，科达制造股份有限公司（证券代码：600499）、赛轮集团股份有限公司（证券代码：601058）、四川宏达股份有限公司（证券代码：600331）、湖南华联瓷业股份有限公司董事。
丁明山	独立董事	男，1957年6月出生，无党派人士，高级经济师，后EMBA。2000年至2001年任中国华力高科技创业有限公司副董事长兼总裁，2001年至今任中国华力控股集团有限公司董事长、执行董事，曾任第十二届全国政协委员、第十二届云南省工商联副主席，现任湖北省楚商联合会副会长、公司独立董事。
杨金国	独立董事	男，1963年10月出生，大学本科学历，执业律师；1986年至1995年，历任司法部外国律师管理处、行业处、组织处、机构处处长；1995年至1999年任中华全国律师协会秘书长；2003年至今任北京市地平线律师事务所合伙人、主任；2014年6月至2017年4月任伊利集团董事，2016年3月至今任杭州顺网科技股份有限公司独立董事；2020年5月13日至今任天津长荣科技集团股份有限公司独立董事；现任公司独立董事。
蒋赛	独立董事	女，1961年12月出生，湖南湘潭人，中共党员，大学学历，会计师、注册会计师。1979年8月至1992年10月在韶山市工业副食品公司历任会计、财务经理、副总经理；1992年11月至1995年12月任韶山市审计事务所所长；1996年1月至1999年12月任韶山市审计局副局长；2000年1月至2004年8月，历任新华联集团审计稽核部审计主管、副总监、常务副总监；2004年9月至2006年12月任吉林通化葡萄酒股份有限公司副总经理兼财务总监；2007年1月至2007年12月任新华联集团审计稽核部总监；2008年1月至2009年12月任新华联集团首席财务官；2010年1月至2011年12月任新华联集团首席审计官；2012年1月至2019年1月任新华联集团监事会主席；2019年1月退休。2022年5月至今担任公司独立董事。
刘华明	监事会主席	男，1971年8月出生，山东威海人，1995年毕业于山东经济学院，中国注册会计师、中国注册评估师。1995年参加工作，先后担任山东威海审计师事务所项目经理，中审华鲁会计师事务所副总经理，新华联控股有限公司审计部经理，北京新华联燃气有限公司副总经理兼财务总监，北京新华联产业投资有限公司副总经理兼财务总监等职；2011年5月至2021年2月任公司财务总监；2016年4月至2022年2月任公司副总裁；2022年3月至今任公司监事会主席。
王会芳	监事	女，河南洛阳人，1971年5月生，高级会计师。1996年6月毕业于河南财经学院；1996年8月至2002年2月任北京第二制药厂财务部会计；2002年2月至2004年3月任富华集团北京麦斯顿物业管理有限公司财务副经理；2004年3月至2004年10月任新华联集团北京六福雅轩有限公司财务经理；2004年10月至2016年6月任湖南新华联建设工程有限公司常务副总经理兼财务总监；2016年7月至2018年1月任新华联集团审计部副总监；2018年1月至2019年1月任新华联集团监事会副主席（部门总监级）；2019年1月至2020年2月任新华联集团监事会常务副主席（主持工作）；2020年2月2021年1月，任新华联集团监事会主席兼审计与工程审核部总监；2021年2月至今任新华联集团监事会主席。2020年7月至今任公司监事。
康艳茹	职工监事	女，汉族，1971年出生，北京市人，大专学历。1991年7月至1996年6月在北京市城市改建综合开发公司工程部和团委工作，任技术员、团委副书记；1996年7月至2000年11月在北京市二建水电安装公司预算部工作；2000年12月至2003年2月在东方新世纪安装工程有限公司合约预算部工作。2003年3月加入新华联控股有限公司，在审计部、工程审核部历任主审、副经理、经理、助理总监、副总监；2007年1月至2009年1月，任新华联控股有限公司招标办负责

		人；2009年1月至2010年1月在新华联恒业房地产开发有限公司任审核总监；2010年1月至2011年1月在新华联控股有限公司工程审核部任副总监。2011年2月至2020年1月历任公司工程审核部总监、招标办主任、成本控制中心常务副总监、工程审核与成本控制中心常务副总监；2020年2月至2022年1月任公司成本控制部总监；2022年1月至2023年1月任公司工程审核部副总监；2020年7月至今任公司职工监事。
于昕	副总裁	男，汉族，1972年8月出生，吉林省人，中共党员，研究生学历，硕士学位。1995年至2003年在北京建工集团工作，任项目技术负责人。2003年至2014年6月，在富力地产北京公司工作，任工程管理公司总经理。2014年6月至2016年1月，任东恒置业常务副总经理。2016年1月至2017年11月，任碧桂园北京区域总裁助理；2017年11月至2021年1月任公司计划管控部总监；2018年4月至今任公司副总裁。
杭冠宇	副总裁	男，1966年5月出生，北京市人，MBA，具有中国证券从业人员资格证、保险业从业人员资格证，高级职业经理人资格证书。1994年2月至1997年12月，任北京财政证券公司营业部副总经理；1998年1月至2006年12月，任北京证券有限责任公司营业部总经理；2007年1月至2008年6月，任瑞银证券有限责任公司董事；2009年12月至今任北京新华联置地有限公司副总裁；2010年2月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司副总经理、董事会秘书；2011年5月至2021年8月任公司董事会秘书；2011年5月至今任公司副总裁。
汤灏璠	副总裁	男，1981年7月出生，2012年至2018年1月历任新华联控股有限公司资产管理部副经理、经理、助理总监、副总监、常务副总监；2018年2月至2021年1月历任公司招标与集采中心总监兼北京正联商贸公司总经理、公司助理总裁；2018年2月至今北京正联商贸公司董事长；2021年3月至今担任公司副总裁。
赵斌	财务总监	男，1983年1月出生，天津市人，大学本科学历，高级会计师。2005年7月至2011年5月就职于新华联集团地产板块，历任出纳、会计、财务部助理经理、财务部副经理、财务部经理；2011年6月至2013年3月任内蒙古新华联置业有限公司财务副总监、总监；2013年4月至2015年10月任新华联不动产股份有限公司审计部常务副总监；2015年11月至2018年1月任新华联商业管理有限公司财务总监；2018年2月至2021年1月任北京新华联恒业房地产开发有限公司副总经理兼财务总监；2021年3月至今担任公司财务总监。
鲁炳波	董事会秘书	男，1982年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2008年6月至2016年8月在北京京运通科技股份有限公司工作，历任证券事务代表、证券部副部长、证券部部长；2016年8月加入公司，历任公司证券部副总监、常务副总监、总监；2018年4月至2021年8月任公司证券事务代表；2021年8月至今任公司董事会秘书。

## 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
傅军	新华联控股有限公司	董事局主席、总裁	2001年06月25日		是
马晨山	新华联控股有限公司	党委书记、董事、常务副总裁	2018年01月21日		是
冯建军	新华联控股有限公司	董事、高级副总裁	2007年03月01日		是
张建	新华联控股有限公司	董事、高级副总裁	2006年01月01日		是
王会芳	新华联控股有限公司	监事、监事会主席	2016年07月01日		是

## 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
冯建军	湖南华联瓷业股份有限公司	董事	2018年04月20日	2025年04月13日	否
冯建军	长沙银行股份有限公司	董事	2015年10月29日	2025年01月09日	是

冯建军	华天酒店集团股份有限公司	独立董事	2021年04月19日	2024年04月18日	是
张建	湖南华联瓷业股份有限公司	董事	2011年10月18日	2025年04月13日	否
张建	科达制造股份有限公司	董事	2017年12月20日	2024年08月19日	是
张建	赛轮集团股份有限公司	董事	2022年07月13日	2025年12月29日	是
张建	四川宏达股份有限公司	董事	2022年09月16日	2023年04月22日	是
张建	东岳集团有限公司	执行董事	2006年07月01日		
丁明山	中国华力控股集团有限公司	执行董事	2000年01月01日		否
丁明山	重庆宏帆实业集团有限公司	董事	2006年01月01日		否
丁明山	深圳市百泰金文化传播有限公司	董事	2010年01月01日		否
丁明山	海南佳利特实业投资有限公司	执行董事	2014年01月01日		否
丁明山	海南吉富达投资有限公司	监事	2014年01月01日		否
杨金国	北京市地平线律师事务所	主任、合伙人	2003年04月01日		是
杨金国	杭州顺网科技股份有限公司	独立董事	2016年03月14日	2022年05月27日	是
杨金国	天津长荣科技集团股份有限公司	独立董事	2020年05月13日	2023年05月12日	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

1、公司董事、高级管理人员杨云峰先生于 2019 年 6 月收到中国证监会的《调查通知书》，因涉嫌短线交易“新华联”股票，中国证监会决定对杨云峰立案调查。公司于 2020 年 7 月收到杨云峰先生通知，其收到中国证监会北京监管局《行政处罚决定书》（[2020]3 号），依据 2005 年《证券法》第一百九十五条的规定，处罚结果为对杨云峰给予警告，并处以 3 万元罚款。本次行政处罚决定书不涉及公司事项，不会对公司日常生产经营活动及规范运作造成影响。详见公司于巨潮资讯网上披露的第 2019-050、2020-056 号公告。

2、公司独立董事蒋赛女士之子彭孜先生于 2022 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 18 日期间买卖公司股票，构成短线交易行为，中国证监会北京监管局对蒋赛女士采取出具警示函的行政监管措施，并将相关情况记入证券期货市场诚信档案。本次行政监管措施不涉及公司事项，不会对公司日常生产经营活动及规范运作造成影响。详见公司于巨潮资讯网上披露的第 2022-065 号公告。

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事、高级管理人员的薪酬计划由公司董事会薪酬与考核委员会拟定。确定依据包括《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》和《薪酬管理制度》等相关规定，以及当年公司业绩完成情况、当年考核评定结果、下一年度公司经营计划要求及各位高级管理人员的个人考核指标。公司严格按照董事、监事、高级管理人员薪酬的决策程序与确定依据支付报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的	是否在公司关
----	----	----	----	------	--------	--------

					税前报酬总额	关联方获取报酬
傅军	董事	男	66	现任	6	是
马晨山	董事长	男	48	现任	121.3	是
杨云峰	副董事长、总裁	男	48	现任	120.46	否
苟永平	副董事长	男	52	现任	14.82	否
冯建军	董事	男	59	现任	6	是
张建	董事	男	50	现任	6	是
丁明山	独立董事	男	66	现任	24	否
杨金国	独立董事	男	60	现任	24	否
蒋赛	独立董事	女	62	现任	14.86	否
刘华明	监事会主席	男	52	现任	72.72	否
王会芳	监事	女	52	现任	3	是
康艳茹	职工监事	女	52	现任	32.25	否
于昕	副总裁	男	51	现任	126.8	否
杭冠宇	副总裁	男	57	现任	70.86	否
汤灏璠	副总裁	男	42	现任	70.35	否
赵斌	财务总监	男	40	现任	50.97	否
鲁炳波	董事会秘书	男	41	现任	46.47	否
赵仲杰	独立董事	男	55	离任	9.21	否
石秀荣	监事会主席	女	58	离任	3.45	否
张荣	副总裁	男	57	离任	4.08	否
合计	--	--	--	--	827.6	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第十一次会议	2022年02月14日	2022年02月15日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十届董事会第十一次会议决议公告》（公告编号：2022-013）
第十届董事会第十二次会议	2022年04月27日	2022年04月29日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十届董事会第十二次会议决议公告》（公告编号：2022-026）
第十届董事会第十三次会议	2022年08月29日	2022年08月30日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2022-066）
第十届董事会第十四次会议	2022年10月28日		会议审议通过了《2022年第三季度报告》。

### 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数

傅军	4	1	3	0	0	否	2
马晨山	4	1	3	0	0	否	2
杨云峰	4	1	3	0	0	否	2
苟永平	4	0	3	1	0	否	2
冯建军	4	0	3	1	0	否	2
张建	4	1	3	0	0	否	2
丁明山	4	0	3	1	0	否	2
杨金国	4	1	3	0	0	否	2
蒋赛	2	0	2	0	0	否	1
赵仲杰	2	1	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等法律、法规的规定按时出席董事会和股东大会，了解和关注公司的经营情况和规范运作情况，对公司未来的发展规划、经营情况、财务状况及重大事项提出专业意见和建议，为维护公司的整体利益和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	赵仲杰、丁明山、杨云峰	1	2022年04月17日	《2021年度财务决算报告》、《2021年度内部控制自我评价报告》、《关于计提2021年度资产减值准备的议案》、《关于新华联控集团财务有限责任公司的风险评估报告》、《2021年年度报告全文及摘要》、《董事会关于2021年度非标准意见审计报告的专项说明》、《2021年度利润分配及公积金转增股本预案》、《关于2022年度日常关联交易预计的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《2022年第一季度报告》。	审议通过上述议案，并提交董事会审议	在2021年年度财务报告审计工作中勤勉尽责，与年审注册会计师进行沟通，仔细审阅公司财务审计报告并发表审阅意见，并为公司聘任外部审计机构提供了建议。	
审计委	蒋赛、丁明山、杨	2	2022年08月23日	2022年半年度报告全文及摘要	审议通过公司2022年半年度报告，并提交董事会审议。		

员会	云峰		日				
			2022年10月18日	2022年第三季度报告	审议通过公司2022年第三季度报告,并提交董事会审议。		
提名委员会	丁明山、杨金国、杨云峰	2	2022年02月11日	《关于公司高级管理人员变动的议案》	根据公司整体工作安排,同意改选公司总裁,并将该议案提交董事会审议。		
			2022年04月17日	《关于改选公司独立董事的议案》	同意改选蒋赛女士为公司独立董事,并将该议案提交董事会审议。		
薪酬与考核委员会	杨金国、赵仲杰、马晨山	1	2022年04月17日	《2021年高级管理人员年终考核结果》、《2022年高级管理人员绩效考核指标》、《2022年高级管理人员薪酬计划》	审议通过上述议案,并提交董事会审议。	核查了年度报告所披露的董事及高级管理人员的薪酬情况,同时本着责权利相统一的原则,根据公司的实际情况,对公司薪酬政策提供建议。	
战略委员会	傅军、马晨山、杨云峰、苟永平、冯建军	1	2022年04月17日	《关于未来十二个月为控股子公司提供担保额度的议案》	同意公司或控股子公司为合并报表范围内的公司控股子公司融资业务提供不超过人民币150亿元的新增担保额度(含公司为控股子公司或控股子公司之间提供担保),并将该议案提交董事会审议。		

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量(人)	92
报告期末主要子公司在职员工的数量(人)	6,105
报告期末在职员工的数量合计(人)	6,197
当期领取薪酬员工总人数(人)	6,197
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	0

销售人员	602
技术人员	1,178
财务人员	474
行政人员	736
其他人员（开发、招商、客服、酒店运营等）	3,207
合计	6,197
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	68
大学本科	1,274
专科以下（含专科）	4,855
合计	6,197

## 2、薪酬政策

2022 年，公司通过“优化工资总额全口径、分业态管控、新增总公司各部门双总控”等措施，进一步加强“人岗事”匹配评估，规范员工薪酬审批与人工成本核算，动态进行薪酬管控。

## 3、培训计划

2022 年，为持续做好人才培养，完善留人机制，公司及时响应“停工不停学”，充分利用内部云平台，整合线上平台资源和内部讲师，打造了多项线上课程。全年共组织开展全板块培训 21 场次，累计培训 2,774 人次，受训 251 课时，平均满意度为 97.5%。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,307,328
劳务外包支付的报酬总额（元）	22,343,100.00

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用



## 1、股权激励

不适用。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用。

## 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数 (股)	变更情况	占上市公司股本 总额的比例	实施计划的资金 来源
经董事会认可的 上市公司及其控 股子公司员工	187	13,566,347	无	0.72%	员工合法薪酬、 自筹资金以及法 律法规允许的其 他方式。

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数	报告期末持股数	占上市公司股本总额 的比例
董事、监事、高级管 理人员	董事、监事、高级管 理人员	6,111,132	0	0.00%

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

公司于 2021 年 3 月 3 日召开第十届董事会第五次会议、第十届监事会第四次会议，于 2021 年 3 月 19 日召开 2021 年第一次临时股东大会，审议并通过了《新华联文化旅游发展股份有限公司第一期员工持股计划（草案）及摘要》等员工持股计划相关议案。具体内容详见公司 2021 年 3 月 4 日及 2021 年 3 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告。

截至 2021 年 6 月 4 日，公司第一期员工持股计划（以下简称“本期员工持股计划”）通过二级市场集中竞价交易方式累计购买公司股票 13,566,347 股，占公司总股本的 0.72%，锁定期为自公司公告本员工持股计划完成股票购买之日起 12 个月，即 2021 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 7 日。截至 2022 年 6 月 29 日，本期员工持股计划持有的 13,566,347 股公司股票已通过集中竞价交易方式全部出售完毕，占公司总股本的 0.72%。根据本期员工持股计划草案的相关规定，本期员工持股计划实施完毕并终止。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告。

报告期内股东权利行使的情况

不适用。

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

公司于 2022 年 7 月 1 日披露了《关于第一期员工持股计划出售完毕暨计划终止的公告》，截至 2022 年 6 月 29 日，公司第一期员工持股计划持有的 13,566,347 股公司股票已通过集中竞价交易方式全部出售完毕，占公司总股本的 0.72%。根据本期员工持股计划草案的相关规定，本期员工持股计划实施完毕并终止。具体内容详见公司在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的 2022-051 号公告。

### 3、其他员工激励措施

适用 不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按公司实际情况，已基本建立健全了公司的内部控制制度体系并得到有效的执行。公司《2022 年度内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，报告期公司不存在内部控制重大缺陷和重要缺陷。另外，公司将重点实施以下措施，加强内部控制：1、进一步完善内控制度建设，强化内部审计监督。梳理完善董事会审计委员会及内部审计部门的职能职责，强化在董事会领导下行使监督权，加强内审部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度，提高内部审计工作的深度和广度。2、强化董事会及关键岗位的内控意识和责任，充分认识内控在改善企业管理、增强风险防控、帮助企业高质量发展中的重要性，明确具体责任人，发挥表率作用。3、加强内部控制培训及学习。公司及时组织董事、监事及高级管理人员参加监管合规学习，提高管理层的公司治理水平。有针对性地开展面向中层管理人员、普通员工的合规培训，以提高风险防范意识，强化合规经营意识，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司 2022 年度内部控制自我评价报告》
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%

纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1.1 具有以下特征的缺陷定为重大缺陷：（1）对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正（由于政策变化或其他客观因素变化导致的对以前年度的追溯调整除外）；（2）注册会计师发现的、未被识别的当期财务报告的重大错报；（3）审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。1.2 具有以下特征的缺陷定为重要缺陷：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。1.3 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>2.1 具有以下特征的缺陷定为重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律、法规；（2）媒体负面新闻频频曝光，对公司声誉造成重大损害；（3）企业决策程序不科学，如决策失误，导致重大损失；（4）公司中高级管理人员或高级技术人员流失严重；（5）公司重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，重要的经济业务虽有内控制度，但没有有效的运行；（6）公司内部控制重大缺陷在合理期间内未得到整改。2.2 具有以下特征的缺陷定为重要缺陷：（1）公司违反国家法律法规受到轻微处罚；（2）媒体出现负面新闻，波及局部区域；（3）企业决策程序不科学，导致重大失误；（4）公司管理、技术、关键岗位业务人员流失严重；（5）公司重要业务制度或系统存在缺陷；（6）公司内部控制重要缺陷在合理期间内未得到整改。2.3 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>确定与财务报告相关内控缺陷所使用基准涉及职业判断的运用。财务报告内部控制缺陷的定量标准以持续经营业务的税前利润（经审计的近三年平均数）的绝对值作为基准。重大缺陷定量标准为错报&gt;合并报表税前利润的 10%；重要缺陷定量标准为合并报表税前利润的 5%&lt;错报≤合并报表税前利润的 10%；一般缺陷定量标准为错报≤合并报表税前利润的 5%。</p>	<p>重大缺陷：直接财产损失金额≥5000 万元，负面影响为严重、长期、广泛、公开；重要缺陷：直接财产损失金额 2000 万元≤损失&lt;5000 万元，负面影响为严重、短期至中期、公开；一般缺陷：直接财产损失金额&lt;2000 万元，负面影响为短期、一定范围内不良影响。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，新华联公司于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司 2022 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见

非财务报告是否存在重大缺陷	否
---------------	---

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证券监督管理委员会上市公司治理专项自查清单填报系统，公司严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律法规、以及内部规章制度，对专项活动的自查事项进行了自查，并进行了认真地梳理填报。通过本次自查，公司认为本公司治理符合《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求，公司治理结构较为完善，运作规范，不存在重大问题的失误。今后，公司将进一步规范公司治理和内部控制，强化内部控制有效实施，不断提高公司治理水平，推动实现公司高质量发展。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

### 二、社会责任情况

作为一家大型国际化民营企业，自成立以来，公司始终秉承“承载责任，报效国家”的企业宗旨，深入践行“人生的最高境界在于建功立业，企业的最高境界在于造福社会”的企业理念，积极承担社会责任，以工匠精神做产品，积极解决就业，为国家上缴更多的税收，开展各种慈善公益活动等，为国家和社会做出了应有的贡献。

#### （一）践行工匠精神做产品

责任成就品质，责任塑造品牌，责任演绎精彩，新华联文旅发展始终秉承“承载责任，报效国家”的企业宗旨，用品质与实力成就了公司的发展与壮大。公司成立 20 多年来一直践行绿色、环保理念，为构建人与自然、城市和谐共生的文旅景区和生态家园贡献着自己的力量。公司把品质管理作为企业管理永恒的主题，工匠精神贯穿项目开发建设的始终。报告期内，公司进一步夯实品质管理，唐山新华联国花园二期获评河北省优质结构“安济杯”，新华联悉尼歌剧院壹号项目成功入围澳大利亚建筑师协会建筑奖。

#### （二）重诺守信如期保质交付

在 2022 年整体经济低迷、资金紧张、流动性困难、市场竞争加剧，公司全面统筹推进复工复产，全力以赴加大工程建设攻坚力度，坚决兑现对广大客户的承诺，确保如期保质交付。全年完成开复工面积 91.2 万平方米，全年完成竣工交付面积 37.7 万平方米。望城、芜湖、醴陵、唐山项目实现交付，使收入利润实现结转。公司以“严密、科学、高效、卓越”的工作原则，制定科学详细的工程进度计划、施工组织计划和质量管控目标，强化过程管控和量化考核检查，推动工程标准化建设，聚焦交付目标的落地，不断提升工程品质和客户满意度。

#### （三）积极开展慈善公益活动

公司积极履行社会责任，开展慈善公益活动。2022 年，芜湖鸠兹古镇举办公益性演出“梨簧戏”专场，助力传统非遗文艺术的传承和发展。西宁童梦乐园承办青海省“世界野生动植物日”宣传活动，致力保护生态环境。惠州新华联向一线社区人员捐赠防暑物资。上海新华联向上海市闵行区社区捐赠爱心蔬菜包。湖南海外旅游员工向益阳沅江黄茅洲镇三星村孤残老人捐赠生活物资。银川新华联商管向立交桥社区捐赠民生物资，慰问低保户家庭。

#### （四）人才培养常抓不懈

2022年，公司依托文旅主业搭建聚才育才平台，全力加速大景区融合发展，全年新引进员工 1241 人。为不断优化人才发展环境，全年分业态、分专业进行“线上学习+在岗锻炼”，切实提升人才培养质量，共举办全板块培训 21 场次，累计培训 2,774 人次，较 2021 年增长 64%，受训 251 课时，较 2021 年增长 19%，平均满意度为 97.5%。在培训创新方面，公司运用在线知识共享平台，积极推进线上培训常态化。同时，加大青年干部与复合型人才的培养与使用，通过晋升、调配、轮岗、支援等配置方式盘活内部人才优质资源，在吸引人才、培育人才、留住人才的进程中加速人力资本积累，为企业高质量发展助力。

#### （五）依法治企勇做贡献

2022 年以来，公司积极开展了系列法治宣传活动，先后组织公司员工学习了《2022 年全民国家安全教育日普法宣传活动》、《315 投资者保护主题教育活动》、《5.15 全国投资者保护宣传日活动》等法律法规知识，使广大公司员工充分认识到非法集资的常见手段及危害、学习宣传宪法，弘扬社会主义法制精神、创造浓郁的法制经营氛围，严格要求员工切实履行国家各项政策法规，确保企业依法、依规经营。同时，加强了海外项目所属国家和地区的法律研究，确保国际化经营健康有序。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司；傅军	其他承诺	本次重组完成后，保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司；傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	承诺人及其控制的其他企业与圣方科技的资金往来将严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）的规定，规范圣方科技对外担保行为，不违规占用圣方科技的资金。	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司；傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次重组完成后，承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司；傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次重组完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及圣方科技《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。	2010年01月01日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
资产重组时所作承诺	新华联控股有限公司；傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	与收购报告书承诺事项相同	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用。					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告出具了带强调事项段及与持续经营相关的重大不确定性事项段的无保留意见审计报告，公司董事会对 2021 年度非标准审计报告涉及事项的进展情况说明如下：

1、关于审计报告中持续经营相关的重大不确定性事项段的说明：2022 年，公司采取了开展文旅运营，精耕文化游、主题游、节庆游、沉浸游、露营游、研学游、亲子游、夜间游，全力拉动客流和收益。通过精做节庆经济、多种经营创收、本地市场引流、打造网红项目，继续深耕文旅运营、探索景区盈利点；在房地产营销方面，公司在因城施策、因时施策、因业态施策的基础上，强化对销售价格、团队提成、线上营销等方面的支持管控力度。激发营销士气，提速营销节奏，较为有效地提升了回款速度。公司结合各重点项目的产品特点和销售节奏，分类政策指导，设计销售策略，紧盯营销蓄客、活动组织和开盘效果；在大宗物业去化方面，公司全力推进大宗物业的去化工作。

2、关于审计报告中强调事项段的说明：公司与新华联控股为不同主体，具有独立完整的业务及自主经营能力，新华联控股为公司多笔贷款的担保人，担保人财务状况的重大变化对公司融资工作产生一定影响，除此之外，新华联控股所持公司股票被冻结暂未对公司的日常经营、公司治理产生重大不利影响；新华联控股有限公司因不能清偿到期债务，被湖南富兴集团有限公司向北京市第一中级人民法院申请重整，2022 年 8 月 9 日北京市第一中级人民法院已裁定受理。2022 年 9 月 7 日，北京市第一中级人民法院指定北京市金杜律师事务所担任新华联控股有限公司管理人，具体负责开展各项重整工作。新华联控股将积极配合北京市第一中级人民法院及管理人开展重整相关工作，并依法履行债务人的法定义务；若新华联控股所持本公司股份被司法处置，则存在实际控制权发生变更的风险。

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

适用 不适用

1、公司董事会认为：中兴财光华会计师事务所出具了带强调事项段及与持续经营相关的重大不确定性事项段的无保留意见，公司董事会对其审慎的态度表示理解，公司将努力采取相应有效的措施，改善经营情况和财务状况，提升公司持续经营能力，积极维护广大投资者和公司的利益。

公司监事会认为：董事会关于 2022 年度非标准意见审计报告的专项说明符合公司实际情况，公司监事会对会计师事务所出具非标准意见的审计报告予以理解。作为公司监事，将持续关注相关事项进展，并督促董事会和管理层切实推进消除相关事项及其影响的具体措施，切实维护上市公司及全体投资者合法权益。



公司独立董事认为，公司董事会关于 2022 年度非标准意见审计报告的专项说明符合公司实际情况。公司独立董事将持续关注相关事项进展，督促董事会及公司经营管理层努力采取措施，尽快消除该事项及其影响，切实维护公司及广大投资者尤其是中小投资者的合法权益。

## 2、公司拟采取的措施

①在文旅业务方面，公司将继续提升服务水准、增强客户关怀、提高出品质量、扩大二销品类、发展夜游经济、丰富体验项目等提升景区内涵及景区运营水平的措施，精耕文化游、主题游、节庆游、沉浸式、露营游、研学游、亲子游、夜间游，全力拉动客流和收益，以及提高提成标准、强化 GOP 考核、刺激营销推广、改善招商品质、推进酒景融合等一系列提高管理水平、改善经营业绩的措施，以促进公司文旅板块的运营质量和经营业绩的提升；

②在房地产业务方面，公司秉承“现金为王”的强销宗旨，把促销抢收作为全局工作的重中之重，优化营销制度，实时案场督导管理，实行远程案场盘客，深入分销渠道调研，统筹开展线上营销，多措并举促销抢收，千方百计回笼现金流。持续强化执行“一房一价”、“一项目一策”的销售政策，采取促进商品房销售、提升盈利能力的措施，通过加快产品入市、提前产品交付、提高佣金标准等手段切实提高在售项目的回款能力和盈利水平。

③在非景区酒店及商业的大宗物业去化方面，公司执行高位对接，全力推进，以求快速去化加速实现现金回流，以改善公司资产负债结构。截至 2022 年年末，拟对外转让的酒店、商业等大宗资产预计可售价值逾 100 亿元，如成功处置，可有效压缩公司债务规模，降低财务成本。

④公司将持续加大与金融机构就本息延展的沟通力度，全力化解公司流动性风险，保护公司核心资产。

⑤公司将持续关注运营成本控制工作，计划通过机构整合、压缩编制、严格考核等措施实现人员费用的明显下降；同时通过开展精细化管理工作，实现建设支出、能源支出、运维支出、办公经费等各项成本费用的节约。

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

### (1) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资比例
北京潮来潮往文化传媒有限公司	设立	2021-9-26	100.00%
北京晟潮文化传媒有限公司	设立	2021-9-24	100.00%
北京君盈文化传媒有限公司	设立	2021-11-11	100.00%
海南君兴企业管理有限责任公司	设立	2022-5-20	100.00%
北京悦淳建设有限公司	设立	2022-3-14	100.00%
惠州市拓新建设工程有限公司	设立	2022-3-16	100.00%
四川丝路数据科技有限公司	设立	2022-10-13	100.00%

注：北京潮来潮往文化传媒有限公司、北京晟潮文化传媒有限公司、北京君盈文化传媒有限公司 2021 年注册，无业务未建账。

### (2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
------	--------	--------	--------	-----------

新丝路互联网金融投资有限公司	注销	2022-12-13	-7,176.22	0.00
湖南省玫红旅游岳阳国际旅行社有限公司	注销	2022-12-26	162,268.79	-101,359.08
新华联（北京）国际旅行社有限公司	注销	2022-4-25	2,016,263.98	263,576.85

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	谭寿成、陆海洋
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	谭寿成 3 年、陆海洋 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司 2021 年年度股东大会审议，同意续聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告审计机构和内控审计机构，聘用期一年，其中内部控制审计费用 50 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

公司因最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，同时三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性，触及《股票上市规则》第 9.3.1 条第（二）项及 9.8.1 条第（七）项的规定，公司股票于 2023 年 5 月 4 日开市起将被实施退市风险警示及其他风险警示。依据《股票上市规则》第 9.1.5 条规定，公司股票交易于 2023 年 5 月 4 日开市起停牌一天，并于 2023 年 5 月 5 日开市起复牌。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 29 日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）《关于公司股票交易被实施退市风险警示及其他风险警示暨股票交易停牌的公告》，请投资者予以关注。

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

2023 年 4 月 18 日，公司召开第十届董事会第十五次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，拟以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，向有管辖权的人民法院（以下简称“法院”）申请对公司进行重整及预重整，该事项尚需通过股东大会审议。法院能否决定公司进行预重整、公司的重整申请能否被法院裁定受理以及具体时间尚存在不确定性。根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，如法院裁定受理公司的重整申请，深圳证券交易所将对公司股票交易实施退市风险警示。如公司因重整失败而被宣告破产，则公司股票及衍生品将面临被终止上市的风险，具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（[http://www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn/)）的相关公告（公告编号：2023-025）。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国银行股份有限公司安徽省分行就金融借款合同纠纷,将公司及公司下属子公司芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司起诉至安徽省合肥市中级人民法院。	49,727.29	否	已进入执行阶段。	2020年10月,安徽省合肥市中级人民法院作出一审判决;2020年11月,芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司和中国银行股份有限公司安徽省分行分别提起上诉;2021年2月,安徽省高级人民法院作出终审判决,基本支持了中国银行股份有限公司安徽省分行的诉讼请求。	目前该案件已进入司法执行阶段。	2020年08月29日	公司分别于2020年8月29日、2020年10月13日、2020年11月7日、2021年2月4日及2021年3月13日发布在巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )的2020-058、066、071、2021-004、012号公告
中信银行股份有限公司银川分行就金融借款合同纠纷,将公司及公司间接持有的子公司银川新华联房地产开发有限公司、全资子公司北京新华联置地有限公司起诉至宁夏回族自治区银川市中级人民法院。	35,176.99	否	已进入执行阶段。	2021年12月,银川市中级人民法院作出一审判决,基本支持了中信银行股份有限公司银川分行的诉讼请求。	目前该案件已进入司法执行阶段。	2021年07月28日	公司分别于2021年7月28日、2021年12月31日发布在巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )的2021-047、073号公告
华夏银行股份有限公司北京奥运村支行就金融借款纠纷,将公司及公司下属子公司北京锦亿园林工程有限公司、银川新华联房	24,498.58	否	已进入执行阶段。	2022年5月,公司获取判决结果:判决被告锦亿园林偿还原告华夏银行奥运村支行借款本金24,075万元及相关利息;被告	目前该案件已进入司法执行阶段。	2021年09月10日	公司分别于2021年9月10日、2022年5月7日、2023年1月7日发布在巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )的

地产开发有限公司、湖南新华联建设工程有限公司起诉至北京市金融法院。				公司与锦亿园林承担连带清偿责任；原告华夏银行奥运村支行对相关质押享有优先受偿权；被告银川新华联房地产开发有限公司对锦亿园林债务承担部分清偿责任。			2021-056、2022-039、2023-002 号公告
因金融债务纠纷，华夏银行股份有限公司北京奥运村支行就公证债权文书，将公司及公司间接持有的子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联丽景湾酒店有限公司向北京市第三中级人民法院申请执行。	84,037.9	否	直接进入执行阶段。	公证债权文书执行案件，无审理程序，直接进入执行阶段。	目前该案件正在司法执行阶段。	2021 年 09 月 29 日	公司分别于 2021 年 9 月 29 日、2023 年 2 月 7 日、2023 年 4 月 19 日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 的 2021-063、2023-007、028 号公告
因金融债务纠纷，华夏银行股份有限公司北京奥运村支行就公证债权文书，将公司及公司间接持有的子公司北京新华联伟业房地产有限公司、银川新华联房地产开发有限公司向北京市第三中级人民法院申请执行。	31,229.31	否	直接进入执行阶段。	公证债权文书执行案件，无审理程序，直接进入执行阶段。	目前该案件正在司法执行阶段。	2021 年 09 月 29 日	公司于 2021 年 9 月 29 日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 的 2021-063 号公告
中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司就债务重组	63,849.21	否	已进入执行阶段。	2022 年 8 月湖南省高级人民法院作出终审判决：(1) 撤	目前该案件正在司法执行阶段。	2021 年 10 月 30 日	公司分别于 2021 年 10 月 30 日、2022 年 5 月 7 日、2022

纠纷，将公司及公司下属子公司长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司起诉至湖南省长沙市中级人民法院。				销湖南省长沙市中级人民法院 (2021)湘01民初1454号民事判决；(2)判决被告长沙铜官窑偿还原告信达湖南清偿重组债务477,550,000元、重组债务宽限补偿金80,130,300元，并支付违约金； (3)信达湖南对长沙铜官窑提供的抵押财产在抵押登记的债权数额内享有优先受偿权； (4)公司等保证人就本判决第二项债务承担连带清偿责任。			年5月14日、2022年10月26日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )的2021-068、2022-039、2022-040、2022-075号公告
华融国际信托有限责任公司就信托贷款纠纷，将公司、公司子公司北京锦亿园林工程有限公司、北京新崇基置业有限公司、北京新华联置地有限公司、西宁新华联教育投资有限公司起诉至山东省济南市中级人民法院。	115,991.04	否	已进入执行阶段。	判决被告锦亿园林向原告华融信托偿还借款本金9.95亿元及利息、违约金，支付律师费；公司承担连带清偿责任；原告华融信托对相关抵押及质押物有优先受偿权。	目前该案件正在司法执行阶段。	2022年04月16日	公司分别于2022年4月16日、2022年6月18日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )的2022-024、2022-046号公告
北京银行股份有限公司长沙分行就金融借款合同纠纷，将	98,099.28	否	一审判决已生效。	判决长沙铜官窑向北京银行长沙分行偿还借款本金	暂未进入司法执行阶段。	2022年05月14日	公司分别于2022年5月14日、2022年11月22日发布在巨

公司、公司子公司长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司起诉至湖南省长沙市中级人民法院。				864,508,304.37 元及相关利息和罚息，支付律师费；公司及公司子公司株洲新华联房地产开发有限公司承担连带清偿责任；原告北京银行长沙分行对长沙铜官窑的相关抵押物及质押物享有优先受偿权。			潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2022-040、2022-083 号公告
北京银行股份有限公司长沙分行就金融借款合同纠纷，将公司、公司子公司长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司起诉至湖南省长沙市中级人民法院。	55,012.63	否	一审判决已生效。	判决长沙铜官窑向北京银行长沙分行偿还借款本金 481,823,780.76 元及相关利息和罚息，支付律师费；公司及公司子公司株洲新华联房地产开发有限公司承担连带清偿责任；原告北京银行长沙分行对长沙铜官窑的相关抵押物享有优先受偿权。	暂未进入司法执行阶段。	2022 年 05 月 14 日	公司分别于 2022 年 5 月 14 日、2022 年 11 月 12 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2022-040、2022-079 号公告
中国华融资产管理有限责任公司北京市分公司就合同纠纷，将公司、公司子公司北京新华联置地有限公司、湖南新华联建设工程有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司、黄山市金龙房地产开发有限公司、	94,461.7	否	调解结案。	各方签署《和解协议》，并取得北京金融法院出具的《民事调解书》，确认新华联置地对华融北分的重组债务本金为 89,350 万元及相应宽限补偿金；实现债权担保权的全部费用；原告对相关抵押物	暂未进入司法执行阶段。	2022 年 06 月 18 日	公司分别于 2022 年 6 月 18 日、2022 年 7 月 1 日、2022 年 8 月 3 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2022-046、2022-050、2022-059 号公告

大庆新华联房地产开发有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司起诉至北京金融法院。				享有优先受偿权；公司承担连带清偿责任。			
中国华融资产管理有限责任公司北京市分公司就合同纠纷，将公司、公司子公司北京新华联置地有限公司、湖南新华联建设工程有限公司、黄山市金龙房地产开发有限公司起诉至北京金融法院。	39,845.51	否	已进入执行阶段。	各方签署《和解协议》，并取得北京金融法院出具的《民事调解书》确认新华联置地对华融北分的重组债务本金为 37970 万元及相应宽限补偿金；实现债权担保权的全部费用；原告对相关抵押物享有优先受偿权；公司承担连带清偿责任。	目前该案件正在司法执行阶段。	2022 年 06 月 18 日	公司分别于 2022 年 6 月 18 日、2022 年 7 月 8 日、2022 年 8 月 3 日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 的 2022-046、2022-054、2022-059 号公告
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行因金融借款合同纠纷，将公司、公司子公司北京新华联置地有限公司、长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司起诉至长沙市中级人民法院。	62,414.51	否	二审中。	2023 年 2 月收到长沙市中级人民法院作出的一审判决书，长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司提起上诉，二审暂未出结果。	不适用	2022 年 07 月 08 日	公司分别于 2022 年 7 月 8 日、2023 年 2 月 15 日、2023 年 3 月 15 日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 的 2022-055 号、2023-009、2023-015 号公告
公司子公司北京新华联置地有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司因合同纠纷将株洲经济开发区管理委员会、株洲云龙示	33,866.49	不适用	一审中。	暂未出判决结果。	不适用	2022 年 07 月 30 日	公司于 2022 年 7 月 30 日发布在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 的 2022-057 号公告

范区管理委员会起诉至株洲市中级人民法院。							
因金融债务纠纷，中国华融资产管理股份有限公司就公证债权文书，将公司及公司子公司湖南新华联建设工程有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司、大庆新华联房地产开发有限公司向北京市第三中级人民法院申请执行。	95,793.87	否	直接进入执行阶段。	公证债权文书执行案件，无审理程序，直接进入执行阶段。	执行中。	2022年09月22日	公司于2022年9月22日、2023年1月13日、2023年2月15日、2023年3月15日及2023年3月31日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的2022-072、2023-004、010、016、018号公告
泰兴一建建设集团有限公司因建设工程施工合同纠纷，将公司及公司子公司惠州新华联嘉业房地产开发有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京新华联置地有限公司起诉至惠州市中级人民法院。	21,479.31	否	调解结案。	各方达成和解，惠州市中级人民法院出具《民事调解书》准许原告撤回对公司及北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京新华联置地有限公司的起诉，确认惠州新华联尚欠原告工程款、利息金额以及支付方式。	暂未进入司法执行阶段。	2022年10月26日	公司分别于2022年10月26日、2023年4月4日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的2022-075、2023-019号公告

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
蒋赛	董事	独立董事蒋赛女士之子彭孜先生短线交易公司股票。	中国证监会采取行政监管措施	北京监管局出具警示函的行政监管措施,并将相关情况记入证券期货市场诚信档案。	2022年08月20日	详见公司于巨潮资讯网上披露的第2022-065号公告。



新华联控股有限公司	控股股东	公司控股股东新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）通过集中竞价交易方式被动减持公司股份，占公司总股本的 2.53%。新华联控股未在首次减持新华联股份的 15 个交易日前披露减持计划，且在任意连续 90 个自然日内通过集中竞价交易方式减持新华联股份的总数超过新华联总股本的 1%。	中国证监会采取行政监管措施、被证券交易所采取纪律处分	北京监管局出具警示函的行政监管措施,并将相关情况记入证券期货市场诚信档案。深圳证券交易所对新华联控股有限公司给予通报批评的处分。对于新华联控股有限公司的违规行为及深圳证券交易所给予的处分，深圳证券交易所将记入上市公司诚信档案，并向社会公开。	2022年07月30日	详见公司于巨潮资讯网上披露的第 2022-058、060、064、2023-013 号公告。
-----------	------	--	----------------------------	--	-------------	--

#### 整改情况说明

适用 不适用

1、关于独立董事蒋赛女士之子彭孜先生短线交易公司股票，上述情况发生后，蒋赛女士及其亲属进行了深刻反省，已深刻认识到了此次事项的严重性。蒋赛女士对于未能及时尽到督促义务深表自责，向广大投资者致以诚挚的歉意，承诺将进一步学习和严格遵守关于禁止短线交易的相关规定，并督促亲属执行到位，保证此类情况不再发生。彭孜先生对因本次短线交易而带来的不良影响致以诚挚的歉意，并承诺将在今后加强相关法律法规的学习，严格遵守《证券法》第四十四条的规定，自最后一笔卖出公司股票之日起六个月内不买入公司股票，保证此类情况不再发生。

公司董事会已向蒋赛女士进一步说明了有关买卖公司股票的规定，并要求其严格规范买卖公司股票的行为。同时，公司将以此为戒，进一步加强董事、监事、高级管理人员及持有公司股份 5%以上的股东对相关法律法规的学习，严格执行公司董事、监事、高级管理人员所持公司股份及其变动管理的有关规定，吸取教训，杜绝此类事项的再次发生。

2、关于公司控股股东新华联控股未进行减持预披露及超比例违规减持事项，因新华联控股所持公司股票已被多家债权人进行多轮司法冻结，新华联控股自身已无卖出股票的操作权限，上述减持行为属于因司法强制执行导致的被动减持，导致新华联控股被动违反了减持的相关规定。新华联控股将自觉遵守相关减持规定，努力避免违规减持的情形。

### 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

1、截至本公告披露日，公司因资金状况紧张，出现部分未能清偿到期金融债务、部分资产被查封冻结及涉及诉讼的情况，具体详见公司在指定信息披露媒体《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、公司控股股东新华联控股有限公司因不能清偿到期债务，被湖南富兴集团有限公司向北京市第一中级人民法院申请重整，2022年8月9日北京市第一中级人民法院已裁定受理。2022年9月7日，北京市第一中级人民法院指定北京市金杜律师事务所担任新华联控股有限公司管理人，具体负责开展各项重整工作。新华联控股将积极配合北京市第一中级人民法院及管理人开展重整相关工作，并依法履行债务人的法定义务。

### 十四、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
新华联控股有限公司	母公司	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	339.62	339.62	0.32%	3,000	否	银行转账	339.62	2022年04月27日	2022-031

新华联控股有限公司及其子公司	母公司及其控制的子公司	出售商品和提供劳务	物业服务	市场价	1,053.19	1,053.19	0.20%	1,950	否	银行转账	1,053.19	2022年04月27日	2022-031
长石投资有限公司	母公司之控股股东	出售商品和提供劳务	物业服务	市场价	11.91	11.91	0.00%	50	否	银行转账	11.91	2022年04月27日	2022-031
新华联控股有限公司	母公司	出售商品和提供劳务	建筑施工	市场价	-143.51	-143.51	-0.03%	5,000	否	银行转账	-143.51	2022年04月27日	2022-031
云南金六福贸易有限公司	受实际控制人重大影响公司	出售商品和提供劳务	销售商品	市场价	62.53	62.53	0.01%	1,000	否	银行转账	62.53	2022年04月27日	2022-031
新华联控股有限公司	母公司	关联租赁	租赁关联人办公楼	市场价	1,466.96	1,466.96	2.87%	2,000	否	银行转账	1,466.96	2022年04月27日	2022-031
合计				--	--	2,790.7	--	13,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司分别于 2022 年 4 月 27 日、2022 年 5 月 19 日召开公司第十届董事会第十二次会议及 2021 年年度股东大会，审议通过了《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》，预计公司 2022 年与新华联控股有限公司等关联方发生的日常关联交易总金额为人民币 14,600 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范 围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷 款金额(万 元)	本期合计还 款金额(万 元)	
新华联控股 集团财务有 限责任公司	公司控股股 东直接或间 接控制的除 本公司及本 公司控股子 公司以外的 法人			742.75		742.75	0

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2015年10月30日	35,000	2015年11月09日	22,708.48	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2016年04月19日	25,000	2016年12月02日	21,181.98	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2016年04月19日	50,000	2016年10月25日	48,182.38	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年04月27日	30,000	2017年07月28日	15,674.48	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年04月27日	25,000	2017年09月10日	14,952.75	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年04月27日	30,000	2017年11月16日	24,821.7	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开	2017年11月14日	50,000	2017年12月18日	36,879.61	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否

发有限公司										
银川新华联房地产开发有限公司	2017年11月14日	40,000	2018年02月12日	34,118.76	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2017年04月27日	30,000	2018年01月02日	14,364.1	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2018年04月25日	25,000	2018年12月29日	22,470	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2018年04月25日	32,000	2018年08月23日	26,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年08月16日	86,450.83	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京新华联伟业房地产有限公司	2019年04月26日	80,000	2019年06月28日	79,219.74	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京新华联宏石商业地产有限公司	2022年04月29日	42,000	2022年03月11日	37,800	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
上海新华联房地产开发有限公司	2019年03月05日	200,000	2019年03月27日	194,613	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018年04月25日	60,000	2019年03月27日	59,200	连带责任保证			债务履行期限届满之次日起两年	否	否
三亚优居房产置业有限公司	2018年04月25日	40,000	2019年01月29日	6,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两	否	否

								年		
北京锦亿园林工程有限公司	2018年04月25日	27,000	2019年03月29日	21,837.34	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
新华联国际置地有限公司	2018年04月25日	49,500	2019年05月07日	27,787.86	质押	存单		债务履行期限届满之日止	否	否
湖南新华联建设工程有限公司	2018年04月25日	8,000	2019年01月10日	7,900	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
西宁新华联童梦乐园有限公司	2019年04月26日	138,500	2019年07月23日	121,280	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	2019年04月26日	7,000	2019年08月17日	5,861.3	连带责任保证			债务履行期限届满之日起三年	否	否
北京锦亿园林工程有限公司	2019年04月26日	100,000	2019年08月28日	99,500	连带责任保证			债务履行期限届满之日后两年止	否	否
西宁新华联童梦乐园有限公司	2020年06月16日	5,000	2020年09月15日	5,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2020年06月16日	4,000	2020年09月15日	4,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2020年06月16日	4,500	2020年09月15日	4,500	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2022年04月29日	20,000	2022年10月01日	16,024	连带责任保证			债务履行期限届满之日后两年止	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化	2019年04月26日	41,000	2020年01月16日	40,989	连带责任保证			债务履行期限届满之日后两	否	否

旅游开 发有限 公司								年止		
天津新 华联房 地产开 发有限 公司	2019年 04月26 日	54,000	2020年 05月19 日	50,845	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日后两 年止	否	否
芜湖新 华联盛 世置业 有限公 司	2022年 04月29 日	14,500	2022年 11月29 日	4,558.15	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日后两 年止	否	否
北京锦 亿园林 工程有 限公司	2020年 06月16 日	500	2020年 09月15 日	500	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日后两 年止	否	否
太仓新 华联房 地产开 发有限 公司	2021年 04月30 日	68,000	2022年 06月29 日	44,900	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日后两 年止	否	否
芜湖新 华联文 化旅游 开发有 限公司	2020年 06月16 日	10,000	2021年 03月22 日	3,626.06	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起两 年	否	否
北京新 华联置 地有限 公司	2022年 04月29 日	100,000	2022年 12月31 日	87,688	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起两 年	否	否
长沙新 华联铜 官窑国 际文化 旅游开 发有限 公司	2021年 04月28 日	50,000	2021年 06月09 日	47,755	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起两 年	否	否
北京新 崇基置 业有限 公司	2021年 04月28 日	53,900	2021年 08月28 日	53,900	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起三 年	否	否
天津新 华联恒 业房地 产开发 有限公 司	2021年 04月28 日	20,750	2021年 09月23 日	18,229.8	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起两 年	否	否
湖南新 华联建 设工程 有限公 司	2021年 04月28 日	42,980	2021年 09月28 日	42,880	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日后三 年	否	否
长沙新	2022年	14,500	2022年	11,650	连带责			债务履	否	否

华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	04月29日		07月06日		任保证			行期限届满之日起三年		
海南新华联文化旅游发展有限公司	2021年04月28日	50,000	2021年12月15日	45,699.99	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	2021年04月28日	27,000	2021年12月31日	7,002	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
唐山新华联置地有限公司	2021年04月28日	32,000	2022年01月15日	22,000	连带责任保证			债务履行期限届满之日后两年止	否	否
北京新华联置地有限公司	2022年04月29日	38,000	2022年07月08日	37,970	连带责任保证			债务履行期限届满之日止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			229,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					262,590.15
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,874,630		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					1,578,521.31
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
西宁新华联房地产有限公司	2016年04月19日	100,000	2016年09月05日	55,840	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京新崇基置业有限公司	2022年04月29日	500	2022年12月21日	500	抵押	新崇基及潮起潮落提供不动产抵押担保, 运河长基提供股权质押担保。		债务履行期限届满之日止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			500		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					500
报告期末已审批的			100,500		报告期末对子公司实					56,340



对子公司担保额度合计 (C3)		实际担保余额合计 (C4)	
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	229,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	263,090.15
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,975,130	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,634,861.31
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			-2,203.26%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			1,551,523.16
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			1,597,760.41
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			1,597,760.41
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		不适用	

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

2022 年 9 月，公司及下属子公司因与华融资产存在债务纠纷，涉及债务本金合计 8.80 亿元，华融资产依据公证债权文书向北京市第三中级人民法院（以下简称“北京市三中院”）申请执行立案。公司收到北京市三中院的《执行通知书》【（2022）京 03 执 1254 号】，要求公司及子公司履行生效法律文书确定的清偿义务，执行标的为重组债务本金及重组收益共 90,698.67 万元、重组债务逾期还款后的重组收益及为实现债权及担保权利发生的费用。

北京市三中院于 2023 年 1 月 12 日发布拍卖公告，并于 2023 年 2 月 13 日上午 10 点至 2023 年 2 月 14 日上午 10 点止（延时除外）在北京产权交易所进行第一次网络司法拍卖，拍卖标的为湖南华建持有的长沙银行（证券代码 601577）139,157,122 股股票。

2023 年 2 月 14 日，北京产权交易所北交互联网络司法拍卖平台发布《网络竞价成功确认书》，竞买人长沙市投资控股有限公司以最高价竞得标的资产，拍卖成交价为 1,005,668,141.72 元；2023 年 3 月 15 日，公司发布《关于参股公司股票被司法拍卖的进展公告》，公司收到北京市三中院《执行裁定书》；2023 年 3 月 31 日，公司发布《关于参股公司股票被司法拍卖的进展公告》，上述股份已完成过户手续。具体内容详见公司于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的相关公告。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	66,225	0.00%						66,225	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	66,225	0.00%						66,225	0.00%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	66,225	0.00%						66,225	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,896,624,195	100.00%						1,896,624,195	100.00%
1、人民币普通股	1,896,624,195	100.00%						1,896,624,195	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,896,690,420	100.00%						1,896,690,420	100.00%

股份变动的理由

□适用 □不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	104,314	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	88,398	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
新华联控 股份有限公司	境内非国 有法人	58.65%	1,112,352,587	-47,920,000		1,112,352,587	质押	1,095,721,557
							冻结	1,112,352,587
#北京恒天 永晟科贸 有限公司	境内非国 有法人	1.89%	35,875,000	0		35,875,000		
西藏雪峰 科技投资	境内非国 有法人	1.63%	30,967,718	0		30,967,718		

咨询有限公司								
#蒋松云	境内自然人	1.33%	25,179,380	25,179,380		25,179,380		
北京汐合精英私募基金管理有限公司—汐合 AI 策略 2 号私募证券投资基金	其他	0.40%	7,501,200	7,501,200		7,501,200		
刘娟	境内自然人	0.34%	6,491,700	6,491,700		6,491,700		
#兰来琴	境内自然人	0.33%	6,275,700	6,275,700		6,275,700		
吴梦	境内自然人	0.30%	5,741,300	5,741,300		5,741,300		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.27%	5,047,400	2,804,700		5,047,400		
李朝杰	境内自然人	0.26%	5,009,977	0		5,009,977		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	新华联控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
新华联控股有限公司	1,112,352,587					人民币普通股	1,112,352,587	
#北京恒天永晟科贸有限公司	35,875,000					人民币普通股	35,875,000	
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	30,967,718					人民币普通股	30,967,718	
#蒋松云	25,179,380					人民币普通股	25,179,380	
北京汐合精英私募基金管理有限公司—汐合 AI	7,501,200					人民币普通股	7,501,200	

策略 2 号私募证券投资基金				
刘娟		6,491,700	人民币普通股	6,491,700
#兰来琴		6,275,700	人民币普通股	6,275,700
吴梦		5,741,300	人民币普通股	5,741,300
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		5,047,400	人民币普通股	5,047,400
李朝杰		5,009,977	人民币普通股	5,009,977
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	新华联控股有限公司与其他股东之前不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。			
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	北京恒天永晟科贸有限公司通过融资融券信用账户持有 35,875,000 股；蒋松云通过融资融券信用账户持有 25,179,380 股；兰来琴通过融资融券信用账户持有 6,275,700 股。			

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

□是 否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
新华联控股有限公司	傅军	2001 年 06 月 15 日	9111000072634219X5	投资；接受委托进行企业经营管理；技术开发；技术转让；技术咨询；技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品；第一类医疗器械、第二类医疗器械；出租商业用房；货物进出口；销售自行开发的商品房；食品经营；住宿服务；餐饮服务；房地产开发。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	新华联控股直接、间接持有：东岳集团有限公司（证券代码：00189.HK）23.12%股份；山东东岳有机硅材料股份有限公司（证券代码：300821）57.75%股份；北京银行股份有限公司（证券代码：601169）2.47%股份；四川宏达股份有限公司（证券代码：600331）8.63%股份；新丝路文旅有限公司（证券代码：00472.HK）61.52%股份；赛轮集团股份有限公司（证券代码：601058）8.65%股份；科达制造股份有限公司（证券代码：600499）5.16%股份；小赢科技有限			

	责任公司（证券代码：XYF）2.67%股份；长沙银行股份有限公司（证券代码：601577）4.67%股份。
--	---

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

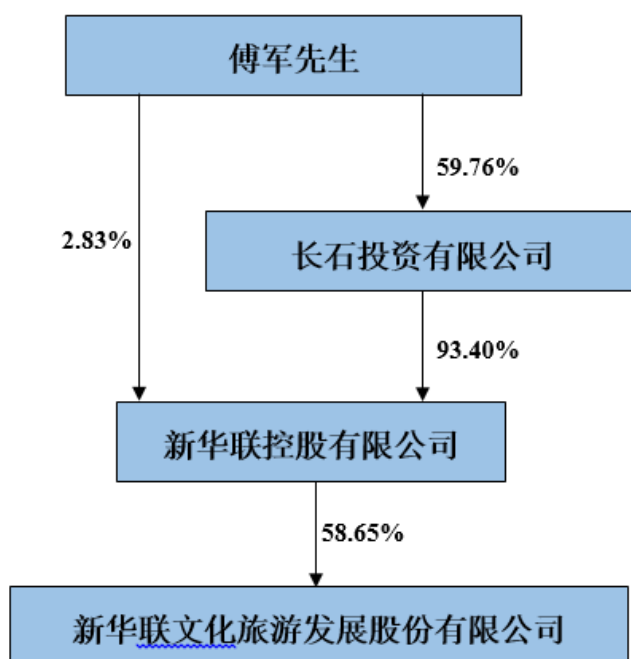
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
傅军	本人	中国香港	否
主要职业及职务	2001年6月至今担任新华联控股董事局主席兼总裁；2009年12月至2014年5月任新华联不动产股份有限公司董事长；2014年5月至今担任公司董事；曾任第十届全国工商联副主席，第十一届中国民间商会副会长，第十一、十二、十三届全国政协委员，第十三届全国政协社会与法制委员会委员，现任香港中国商会会长，新华联资本有限公司董事长，新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事，东岳集团有限公司执行董事，新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。		
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	目前间接控制东岳集团有限公司（证券代码：00189.HK）、新丝路文旅有限公司（证券代码：00472.HK）、新华联资本有限公司（证券代码：00758.HK）、山东东岳有机硅材料股份有限公司（证券代码：300821）和湖南华联瓷业股份有限公司（证券代码：001216），2004年至2012年5月曾间接控制通化葡萄酒股份有限公司（证券代码：600365.SH）。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

名称	股东类别	股票质押融 资总额（万 元）	具体用途	偿还期限	还款资金来 源	是否存在偿 债或平仓风 险	是否影响公 司控制权稳 定
新华联控股 有限公司	控股股东	80,087.16	流动资金周 转	2019年 06 月 21 日	新华联控股 有限公司于 2022年 8月 9日进入司 法重整程 序，后续将 依据重整方 案进行偿 付。	是	不确定
新华联控股 有限公司	控股股东	10,017.19	流动资金周 转	2019年 06 月 28 日	新华联控股 有限公司于 2022年 8月 9日进入司 法重整程 序，后续将 依据重整方 案进行偿 付。	是	不确定
新华联控股 有限公司	控股股东	14,676.81	流动资金周 转	2019年 04 月 26 日	新华联控股 有限公司于 2022年 8月 9日进入司 法重整程 序，后续将 依据重整方 案进行偿 付。	是	不确定
新华联控股 有限公司	控股股东	66,019.07	流动资金周 转	2021年 10 月 22 日	新华联控股 有限公司于 2022年 8月 9日进入司 法重整程 序，后续将 依据重整方 案进行偿 付。	是	不确定
新华联控股 有限公司	控股股东	100,000.00	日常经营周 转	2021年 06 月 27 日	新华联控股 有限公司于 2022年 8月 9日进入司 法重整程 序，后续将 依据重整方 案进行偿 付。	是	不确定
新华联控股 有限公司	控股股东	95,590.88	补充企业流 动资金	2024年 12 月 20 日	新华联控股 有限公司于	是	不确定



					2022年8月9日进入司法重整程序,后续将依据重整方案进行偿付。		
新华联控股有限公司	控股股东	12,500.00	归还借款人在其他金融机构的融资及兑付到期债券	2022年06月30日	新华联控股有限公司于2022年8月9日进入司法重整程序,后续将依据重整方案进行偿付。	是	不确定

#### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

#### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	带强调事项段的无保留意见、带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 日
审计机构名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	中兴财光华审会字(2023)第 213025 号
注册会计师姓名	谭寿成、陆海洋

审计报告正文

新华联文化旅游发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称“新华联公司”或“公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 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，公允反映了新华联公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新华联公司，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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、其他重要事项 3 所述，新华联公司存在债务到期未偿还的情况，尚未签订相关的展期协议。

上述事项或情况，表明存在可能导致对新华联公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、强调事项

1.我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十二、资产负债表日后事项 1 所述，2023 年 2 月 14 日北京产权交易所司法拍卖成交长沙银行 139,157,122 股股票，占其总股本的 3.46%，2023 年 3 月 28 日，股份已完成过户手续，公司所持长沙银行股份降至 1,119,879 股，持股比例降至 0.03%，公司对其不再具有重大影响。

2.我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十二、资产负债表日后事项 2 所述，2023 年 4 月 18 日公司召开第十届董事会第十五次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，拟以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，向有管辖权的人民法院申请对公司进行重整及预重整，该事项尚需通过股东大会审议。法院能否决定公司进行预重整、公司的重整申请能否被法院裁定受理以及具体时间尚存在不确定性。根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，如法院裁定受理公司的重整申请，深圳证券交易所将对公司股票交易实施退市风险警示。如公司因重整失败而被宣告破产，则公司股票及衍生品将面临被终止上市的风险。

3.我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三、其他重要事项 2 所述，截至 2023 年 4 月 27 日，公司控股股东新华联控股有限公司持有公司股份数量 111,235.26 万股，占公司总股本的 58.65%，累计被司法轮候冻结 111,235.26 万股，占其持有公司股份总数的 100.00%，占公司总股本的 58.65%。公司控股股东被债权人向法院申请破产重整，2022 年 8 月 9 日，北京市第一中级人民法院依法裁定受理新华联控破产重整案，并于 2022 年 9 月 7 日指定新华联控管理人。目前其所持公司股份被冻结，暂未对公司的控制权产生重大影响，但若其所持冻结的股份被司法处置，则可能导致公司实际控制人发生变更。截至 2022 年 12 月 31 日，公司控股股东新华联控股有限公司为公司及子公司提供担保的担保合同尚未到期，若公司实际控制人发生变更或公司控股股东新华联控股有限公司出现其他影响担保履约的情形，可能增加上述担保的履约风险。

本段内容不影响已发表的审计意见。

## 五、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。

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外，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

#### 1.事项描述

请参阅财务报表附注三、公司重要会计政策、会计估计 23 及五、财务报表项目注释 38。

2022 年度新华联公司财务报表所列营业收入金额为人民币 525,308.14 万元，其中商品房销售业务的营业收入为人民币 381,343.58 万元，占营业收入的 72.59%。

由于营业收入是新华联公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

#### 2.审计应对

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查主要的销售合同，识别控制权转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

（3）对营业收入及毛利率按月度、产品等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（4）对于房产销售收入，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、竣工备案表、交房手续流转表（或收楼流程单）、完工验收资料、销售收款凭证、入伙通知单、销售发票等；

（5）以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至销售合同、交房手续流转表（或收楼流程单）、销售发票等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## 六、其他信息

新华联公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括新华联公司 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 七、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估新华联公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新华联公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新华联公司的财务报告过程。

## 八、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新华联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新华联公司不能持续经营。

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

(6) 就新华联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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就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。

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：  
(项目合伙人)  
中国注册会计师：

中国·北京

2023 年 4 月 27 日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

## 1、合并资产负债表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	1,707,467,729.71	2,309,109,942.98
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0.00	20,769,515.35
衍生金融资产		
应收票据	10,618.61	52,150.00
应收账款	419,649,955.31	213,304,711.88
应收款项融资		
预付款项	408,466,732.65	445,185,947.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	933,928,848.20	999,152,823.11
其中：应收利息		
应收股利	8,636,366.15	14,000,000.00
买入返售金融资产		
存货	16,578,711,517.78	18,288,673,888.43
合同资产	1,480,763.50	1,388,524.73
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	898,973,004.33	1,038,077,394.25
流动资产合计	20,948,689,170.09	23,315,714,898.65
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	1,014,754,649.26	1,986,385,960.15
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,934,240,800.00	2,936,282,000.00
固定资产	10,787,066,563.34	11,268,548,609.54
在建工程	1,042,303,544.22	929,415,392.00
生产性生物资产	7,335,750.84	12,103,535.77
油气资产		
使用权资产		

无形资产	1,662,534,079.32	1,719,613,712.47
开发支出	0.00	0.00
商誉	154,434,516.33	154,434,516.33
长期待摊费用	264,010,363.54	301,553,130.10
递延所得税资产	499,935,642.35	491,821,717.89
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	18,366,615,909.20	19,800,158,574.25
资产总计	39,315,305,079.29	43,115,873,472.90
流动负债：		
短期借款	814,207,495.08	1,124,158,334.30
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	0.00	0.00
应付账款	6,469,842,172.08	6,947,517,346.03
预收款项	11,138,234.29	24,553,707.23
合同负债	3,888,533,986.33	5,177,948,107.39
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	220,223,806.55	235,409,873.71
应交税费	2,312,201,903.50	2,311,237,657.52
其他应付款	3,535,998,346.64	1,583,062,055.62
其中：应付利息	2,072,052,799.01	467,538,613.39
应付股利	3,318,056.44	3,443,745.97
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	12,769,916,687.78	9,150,022,405.91
其他流动负债	2,628,106,000.00	2,611,208,060.47
流动负债合计	32,650,168,632.25	29,165,117,548.18
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,261,773,803.10	9,329,599,829.12
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	329,321.14	169,321.14
长期应付职工薪酬		



预计负债	41,617,477.41	786,166.34
递延收益	247,147,200.00	36,204,260.99
递延所得税负债	269,744,868.41	246,368,452.42
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	5,820,612,670.06	9,613,128,030.01
负债合计	38,470,781,302.31	38,778,245,578.19
所有者权益：		
股本	535,905,722.00	535,905,722.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,961,774,117.62	1,945,868,396.89
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	69,864,484.52	65,338,987.18
专项储备	1,476,252.00	1,476,252.00
盈余公积	246,744,097.39	246,744,097.39
一般风险准备		
未分配利润	-3,557,782,590.14	-141,572,035.83
归属于母公司所有者权益合计	-742,017,916.61	2,653,761,419.63
少数股东权益	1,586,541,693.59	1,683,866,475.08
所有者权益合计	844,523,776.98	4,337,627,894.71
负债和所有者权益总计	39,315,305,079.29	43,115,873,472.90

法定代表人：马晨山 主管会计工作负责人：杨云峰 会计机构负责人：赵斌

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	300,650,153.50	652,610,065.67
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产		
应收票据	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资		
预付款项	611,655.87	2,330,290.01
其他应收款	14,029,558,021.62	7,818,155,769.73
其中：应收利息		
应收股利		
存货	446,982.80	592,595.05
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	862,434.39	7,740,519.44
流动资产合计	14,332,129,248.18	8,481,429,239.90
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	6,971,146,156.34	7,013,048,190.17
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	1,164,795.21	1,843,562.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,016,389.34	6,030,073.18
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,979,327,340.89	7,020,921,825.89
资产总计	21,311,456,589.07	15,502,351,065.79
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债		
应付票据	0.00	0.00
应付账款	921,224.40	0.00
预收款项	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,369,000.00	2,551,539.42
应交税费	219,475.87	192,953.89
其他应付款	13,221,276,433.36	7,795,919,139.04
其中：应付利息	102,483,527.65	29,062,539.36
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,226,290,572.92	376,990,572.92
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	14,450,076,706.55	8,175,654,205.27
非流动负债：		
长期借款	0.00	880,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	0.00	0.00

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	880,000,000.00
负债合计	14,450,076,706.55	9,055,654,205.27
所有者权益：		
股本	1,896,690,420.00	1,896,690,420.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,975,124,620.68	3,975,124,620.68
减：库存股		
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	330,618,216.35	289,149,914.15
未分配利润	658,946,625.49	285,731,905.69
所有者权益合计	6,861,379,882.52	6,446,696,860.52
负债和所有者权益总计	21,311,456,589.07	15,502,351,065.79

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	5,253,081,386.31	8,598,781,556.35
其中：营业收入	5,253,081,386.31	8,598,781,556.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,349,197,035.76	10,567,226,975.32
其中：营业成本	4,165,309,159.98	6,998,600,675.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	325,606,001.36	955,079,443.71
销售费用	315,314,398.66	503,255,896.84
管理费用	511,720,784.96	575,836,394.66
研发费用		
财务费用	2,031,246,690.80	1,534,454,564.13
其中：利息费用	2,002,169,973.69	1,571,405,771.26

利息收入	18,679,803.63	37,887,990.98
加：其他收益	50,826,207.31	58,024,762.07
投资收益（损失以“-”号填列）	122,253,550.68	-236,005,060.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	268,003,177.34	434,404,127.52
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）	-1,504,095.61	-73,780,384.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,648,969.33	-47,851,834.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-957,160,336.52	-1,062,437,948.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,446,747.03	3,065,256.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,886,902,545.89	-3,327,430,629.11
加：营业外收入	68,012,997.23	12,074,763.09
减：营业外支出	333,838,994.58	41,996,000.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,152,728,543.24	-3,357,351,866.55
减：所得税费用	248,193,736.65	458,764,177.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,400,922,279.89	-3,816,116,044.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,400,922,279.89	-3,816,116,044.07
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	-3,416,210,554.31	-3,892,974,439.56
2.少数股东损益	15,288,274.42	76,858,395.49
六、其他综合收益的税后净额	10,940,284.13	7,595,789.95
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,525,497.34	6,045,839.22
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	2,037,016.96
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	0.00	2,037,016.96
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	4,525,497.34	4,008,822.26
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-4,180,652.15	13,402,087.97
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	8,706,149.49	-9,393,265.71
7.其他		

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	6,414,786.79	1,549,950.73
七、综合收益总额	-3,389,981,995.76	-3,808,520,254.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,411,685,056.97	-3,886,928,600.34
归属于少数股东的综合收益总额	21,703,061.21	78,408,346.22
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-1.80	-2.05
（二）稀释每股收益	-1.80	-2.05

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：马晨山 主管会计工作负责人：杨云峰 会计机构负责人：赵斌

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	0.00	1,408,558.64
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	4,304.76	42,333.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	46,887,250.76	46,434,466.52
研发费用	0.00	0.00
财务费用	224,845,527.62	6,147,931.66
其中：利息费用	232,076,587.20	21,683,962.41
利息收入	7,227,606.97	17,940,020.98
加：其他收益	49,077.45	1,959,629.27
投资收益（损失以“-”号填列）	630,697,550.54	65,790,193.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	359,009,544.85	16,533,650.72
加：营业外收入	55,673,691.01	0.99
减：营业外支出	213.86	1,780.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	414,683,022.00	16,531,871.09
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	414,683,022.00	16,531,871.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	414,683,022.00	16,531,871.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	414,683,022.00	16,531,871.09
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,166,687,498.30	7,524,635,082.48
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	137,229,134.37	135,010,003.26
收到其他与经营活动有关的现金	568,725,774.30	391,322,607.97
经营活动现金流入小计	3,872,642,406.97	8,050,967,693.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,404,256,845.05	2,941,902,505.11
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	703,447,997.09	919,731,106.68
支付的各项税费	594,821,595.49	701,235,683.52

支付其他与经营活动有关的现金	504,432,580.68	621,506,259.59
经营活动现金流出小计	3,206,959,018.31	5,184,375,554.90
经营活动产生的现金流量净额	665,683,388.66	2,866,592,138.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,077,848.38	1,398,473.75
取得投资收益收到的现金	30,538.23	79,782,943.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,365,650.59	2,300,281.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	71,633,627.11
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	8,474,037.20	155,115,325.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	286,869,538.38	71,948,923.96
投资支付的现金	6,804,000.00	0.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	293,673,538.38	71,948,923.96
投资活动产生的现金流量净额	-285,199,501.18	83,166,401.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	49,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	49,000.00
取得借款收到的现金	5,500,000.00	308,393,228.58
收到其他与筹资活动有关的现金	352,000,000.00	806,510,292.14
筹资活动现金流入小计	357,500,000.00	1,114,952,520.72
偿还债务支付的现金	904,583,470.52	2,771,694,552.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	200,394,383.54	1,223,955,559.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,257,034.68	89,119,994.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	10,612,772.71
筹资活动现金流出小计	1,104,977,854.06	4,006,262,885.31
筹资活动产生的现金流量净额	-747,477,854.06	-2,891,310,364.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-349,164.45	-593,510.19
五、现金及现金等价物净增加额	-367,343,131.03	57,854,665.40
加：期初现金及现金等价物余额	1,037,959,770.77	980,105,105.37
六、期末现金及现金等价物余额	670,616,639.74	1,037,959,770.77

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	1,493,072.15
收到的税费返还	7,602,500.80	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	104,684,817.32	1,135,929,836.27
经营活动现金流入小计	112,287,318.12	1,137,422,908.42
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	19,292,515.23	24,950,981.76
支付的各项税费	52,304.76	174,671.42
支付其他与经营活动有关的现金	388,934,579.31	1,198,317,052.69

经营活动现金流出小计	408,279,399.30	1,223,442,705.87
经营活动产生的现金流量净额	-295,992,081.18	-86,019,797.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	1,800,000.00	104,494,729.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	1,800,000.00	104,494,729.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	576,707.54	1,862,869.32
投资支付的现金	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	576,707.54	1,862,869.32
投资活动产生的现金流量净额	1,223,292.46	102,631,860.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	352,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	352,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	30,700,000.00	4,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,400,000.00	24,974,166.67
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000.00	400,000.00
筹资活动现金流出小计	57,200,000.00	29,374,166.67
筹资活动产生的现金流量净额	294,800,000.00	-29,374,166.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	31,211.28	-12,762,103.71
加：期初现金及现金等价物余额	128,557.56	12,890,661.27
六、期末现金及现金等价物余额	159,768.84	128,557.56



## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	535,905,722.00				1,945,868,396.89		65,338,987.18	1,476,252.00	246,744,097.39		-141,572,035.83		2,653,761,419.63	1,683,866,475.08	4,337,627,894.71
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	535,905,722.00				1,945,868,396.89		65,338,987.18	1,476,252.00	246,744,097.39		-141,572,035.83		2,653,761,419.63	1,683,866,475.08	4,337,627,894.71
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					15,905,720.73		4,525,497.34				-3,416,210,554.31		-3,395,779,336.24	-97,324,781.49	-3,493,104,117.73

(一) 综合收益总额						4,525,497.34						-3,416,210,554.31		-3,411,685,056.97	21,703,061.21	-3,389,981,995.76
(二) 所有者投入和减少资本					15,905,720.73									15,905,720.73	-1,475,698.18	14,430,022.55
1. 所有者投入的普通股															-1,376,940.08	-1,376,940.08
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					15,905,720.73									15,905,720.73	-98,758.10	15,806,962.63
(三) 利润分配															-117,552,144.52	-117,552,144.52
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的															-117,552,144.52	-117,552,144.52

分配															
4. 其他															
(四) 所有者 权益内 部结转															
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)															
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)															
3. 盈余 公积弥 补亏损															
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益															
5. 其他 综合收 益结转 留存收 益															
6. 其他															
(五) 专项储 备															
1. 本期 提取															

2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	535,905,722.00				1,961,774,117.62	69,864,484.52	1,476,252.00	246,744,097.39		-3,557,782,590.14		-742,017,916.61	1,586,541,693.59	844,523,776.98

上期金额

单位：元

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											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	535,905,722.00				2,017,569,761.31		55,299,895.18	2,288,298.00	246,744,097.39		3,755,395,656.51		6,613,203,430.39	1,726,119,040.62	8,339,322,471.01
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	535,905,722.00				2,017,569,761.31		55,299,895.18	2,288,298.00	246,744,097.39		3,755,395,656.51		6,613,203,430.39	1,726,119,040.62	8,339,322,471.01
三、本期增减					-71,701,364.42		10,039,092.00	-812,046.00			-3,896,967,692.34		-3,959,442,010.76	-42,252,565.54	-4,001,694,576.30

变动金额（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额						6,045,839.22					-3,892,974,439.56		-3,886,928,600.34	78,408,346.22	-3,808,520,254.12
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股														-2,908,900.00	-2,908,900.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他						-71,701,364.42							-71,701,364.42	-12,984,273.99	-84,685,638.41
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风															



(五) 专项储备							-812,046.00					-812,046.00		-812,046.00
1. 本期提取														
2. 本期使用							-812,046.00					-812,046.00		-812,046.00
(六) 其他														
四、本期末余额	535,905,722.00				1,945,868,396.89		65,338,987.18	1,476,252.00	246,744,097.39		-141,572,035.83	2,653,761,419.63	1,683,866,475.08	4,337,627,894.71

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				289,149,914.15	285,731,905.69		6,446,696,860.52
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				289,149,914.15	285,731,905.69		6,446,696,860.52
三、本期增								41,468,302.20		373,214,719.80		414,683,022.00

减变动金额 (减少以 “一”号填 列)												
(一) 综合 收益总额										414,683,022.00		414,683,022.00
(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								41,468,302.20		-41,468,302.20		
1. 提取盈 余公积								41,468,302.20		-41,468,302.20		
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	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				330,618,216.35		658,946,625.49	6,861,379,882.5 2

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				287,496,727.04	270,853,221.71		6,430,164,989.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				287,496,727.04	270,853,221.71		6,430,164,989.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								1,653,187.11	14,878,683.98			16,531,871.09
(一) 综合收益总额									16,531,871.09			16,531,871.09
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								1,653,187.11	-1,653,187.11			
1. 提取盈余公积								1,653,187.11	-1,653,187.11			
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	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				289,149,914.15	285,731,905.69		6,446,696,860.52

### 三、公司基本情况

新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。牡石化是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复（1993）231 号文批准，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于 1993 年 6 月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.7 万股，其中：国有法人股 7,046.9 万股，社会法人股 1,081.8 万股，社会公众股 4,000 万股。

2016 年 8 月 12 日，公司名称由“新华联不动产股份有限公司”变更为“新华联文化旅游发展股份有限公司”。现持有统一社会信用代码为 91110000130232395L 的营业执照。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 1,896,690,420.00 元。其中有限售条件的流通股股份为 66,225 股，占公司股份总数的 0.00%，无限售条件的流通股股份为 1,896,624,195 股，占公司股份总数的 100.00%。

本公司属房地产开发与综合文化旅游项目业务。经营范围：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办展览展示；房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。

本财务报表业经公司 2023 年 4 月 27 日第十届董事会第十六次会议批准对外报出。

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 141 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

为了便于表述，将本公司主要子公司及其他关联方简称如下：

公司全称	简称
北京新华联置地有限公司	新华联置地
新华联国际置地有限公司	国际置地
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	马来西亚置地
新华联旅游管理有限公司	旅游管理
湖南新华联建设工程有限公司	华建
上海新华联房地产开发有限公司	上海新华联
新华联商业管理有限公司	商业管理
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
北京锦亿园林工程有限公司	锦亿园林
新华联酒店管理有限公司	酒店管理
北京华信鸿业房地产开发有限公司	华信鸿业
北京新华联恒业房地产开发有限公司	新华联恒业
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	惠州嘉业
天津新华联恒业房地产开发有限公司	天津恒业
北京新华联伟业房地产有限公司	新华联伟业
北京新华联悦谷商业地产有限公司	悦谷地产
北京新崇基置业有限公司	北京新崇基
武汉大花山生态科技开发有限公司	武汉大花山
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙铜官窑

湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联
株洲新华联房地产开发有限公司	株洲新华联
醴陵新华联房地产开发有限公司	醴陵新华联
大庆新华联房地产开发有限公司	大庆新华联
内蒙古新华联置业有限公司	内蒙古新华联
唐山新华联置地有限公司	唐山新华联
西宁新华联房地产有限公司	西宁新华联
西宁新华联置业有限公司	西宁置业
银川新华联房地产开发有限公司	银川新华联
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	芜湖文旅
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖投资
芜湖新华联盛世置业有限公司	芜湖盛世
黄山市金龙房地产开发有限公司	黄山金龙
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	长春奥特莱斯
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
海南新华联文化旅游发展有限公司	海南新华联
新丝路文旅有限公司	新丝路文旅
北京新华联宏石商业地产有限公司	宏石地产
上海新华联置业有限公司	上海置业
西藏格雅美装饰艺术有限公司	西藏格雅美
西藏长基文化旅游有限公司	西藏长基
湖南海外旅游有限公司	湖南海外旅游
中海文旅设计研究（大连）有限公司	中海文旅
三亚优居房产置业有限公司	三亚优居
太仓新华联房地产开发有限公司	太仓新华联
天津新华联房地产开发有限公司	天津房地产
北京正联商贸有限公司	正联商贸
上海联悠企业管理有限公司	上海联悠企管
新华联儿童乐园有限公司	儿童乐园
金六福华夏酒业（BVI）控股有限公司	华夏酒业
新丝路韩国发展有限公司	新丝路韩国
新华联澳洲投资有限公司	澳洲投资
澳大利亚新华联置地有限公司	澳大利亚新华联
Macrolink Australia development	澳大利亚发展

Wealth Venture Aisa Limited	Wealth Venture Aisa
MegaLuck Co Ltd	美高乐
北京新华联长基商业地产有限公司	长基商业
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	阆中开发
新华联景区管理（阆中）有限公司	阆中景区

## 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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、持续经营

如财务报表附注十三、其他重要事项 3 所述，截至 2022 年 12 月 31 日，公司存在债务到期未偿还的情况，尚未签订相关的展期协议。

上述事项或情况，表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司拟采取改善措施如下：

（1）在文旅业务方面，公司将继续提升服务水准、增强客户关怀、提高出品质量、扩大二销品类、发展夜游经济、丰富体验项目等提升景区内涵及景区运营水平的措施，精耕文化游、主题游、节庆游、沉浸游、露营游、研学游、亲子游、夜间游，全力拉动客流和收益，以及提高提成标准、强化 GOP 考核、刺激营销推广、改善招商品质、推进酒景融合等一系列提高管理水平、改善经营业绩的措施，以促进公司文旅板块的运营质量和经营业绩的提升；

（2）在房地产业务方面，公司将秉承“现金为王”的强销宗旨，把促销抢收作为全局工作的重中之重，优化营销制度，实时案场督导管理，实行远程案场盘客，深入分销渠道调研，统筹开展线上营销，多措并举促销抢收，千方百计回笼现金流。持续强化执行“一房一价”、“一项目一策”的销售政策，采取促进商品房销售、提升盈利能力的措施，通过加快产品入市、提前产品交付、提高佣金标准等手段切实提高在售项目的回款能力和盈利水平；

（3）在非景区酒店及商业的大宗物业去化方面，公司将执行高位对接，全力推进，以求快速去化加速实现现金回流，改善公司资产负债结构，有效压缩公司债务规模，降低财务成本；

（4）公司将持续加大与金融机构就本息延展的沟通力度，全力化解公司流动性风险，保护公司核心资产；

（5）公司将持续加强运营成本控制工作，计划通过机构整合、压缩编制、严格考核等措施实现人员费用的明显下降；同时通过深入开展精细化管理工作，实现建设支出、能源支出、运维支出、办公经费等各项成本费用的节约。

公司董事会认为，基于上述各项措施和计划的成功实施，不会影响到公司的正常运营。因此，本公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

## 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：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定

了具体会计政策和会计估计

## 1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2022 年度的公司经营成果和现金流量。

## 2、会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币，本公司之境外子公司根据企业经营所处的主要外币环境决定其记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

## 6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### （2）外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

## 9、金融工具

### （1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺；④以摊余成本计量的金融负债。

### （2）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

### （3）金融资产的后续计量方法

#### ①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### （4）金融负债的后续计量方法

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收



益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的终止确认

当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

③当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### （6）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司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，分别下列情况处理：①未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；②保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

#### （7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。

公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

①第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

②第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### （8）金融工具减值

①金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公

司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款、合同资产，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### ②按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——往来款组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——股权款组合		
其他应收款——其他组合		
其他应收款——关联方组合		

#### ③按组合计量预期信用损失的应收款项

##### A.具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	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
应收账款——关联方组合	客户的信用特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——其他组合		

##### B.应收票据——商业承兑汇票、应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率（%）
1年以内（含，下同）	5.00
1-2年	25.00
2-3年	50.00
3-4年	75.00
4年以上	100.00

应收账款（葡萄酒业相关贸易款）——按照应收账款账龄评估其葡萄酒业务相关客户的减值，按照该应收贸易款在全期预期信用风险内的信贷风险资料估计账期内的预期信用损失率并对其计提信用减值损失。

#### （9）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 10、存货

### （1）存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本，还包括处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### （2）发出存货的计价方法

- ①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- ②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- ③发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- ④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。
- ⑤如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### （3）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### （4）存货的盘存制度

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

对价值在 1,000.00 元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1,000.00 元以上的按五五摊销法进行摊销。

### （6）维修基金核算方法

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

### （7）质量保证金核算

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

## 11、合同资产

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

## 12、长期股权投资

### (1) 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

### (2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A.在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

B.在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

C.除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### ③后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

(1) 投资性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和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

② 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产用途改变为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值时，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 14、固定资产

### (1) 确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	3.00	2.77-9.70
运输工具	年限平均法	6	3.00	16.17
办公设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
机器设备	年限平均法	4-10	3.00	9.70-24.25
电子设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
其他	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25

## 15、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

### (2) 借款费用资本化期间

① 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：A) 资产支出已经发生；B) 借款费用已经发生；C) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

②若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 17、生物资产

(1) 生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件时予以确认：(1)因过去的交易或者事项对其拥有或者控制；(2)与其有关的经济利益很可能流入公司；(3)其成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 各类生产性生物资产的折旧方法

类别	折旧方法	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
极地展示生物	年限平均法	5	10.00	18.00
贵重海洋展示生物	年限平均法	5	10.00	18.00
其他海洋展示生物	年限平均法	5		20.00

### (3) 生产性生物资产使用寿命、预计净残值的确定依据

本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

## 18、使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权剩余年限
办公软件	2-10

商标权	使用寿命不确定
其他经营权	10
	使用寿命不确定

使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不需要摊销，公司应当在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。如果期末复核后使用期间仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测试。

## （2）内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 20、长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 22、合同负债

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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 23、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

①在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

A.根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益

计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

B. 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

C. 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### （3）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①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；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 24、租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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，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，如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，将剩余金额计入当期损益。

## 25、股份支付

### （1）股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### ①以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### ②以现金结算的股份支付



授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### ③修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 26、收入

### 收入确认和计量所采用的会计政策

收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司根据商品和劳务的性质，按照恰当的履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 27、政府补助

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

①公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(4) 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 29、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

## 30、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (2) 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

## 31、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 32、其他

### 1、安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

### 2、分部报告

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

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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售额（量）	从价：葡萄酒 10.00%/白酒 20.00% 从量：青稞酒 240 元每吨/白酒 0.5 元/斤
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	8.25%、9%、10%、15%、16.5%、20%、22%、24%、25%、26.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
西藏格雅美	9.00%
黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖南悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、唐山悦豪、上海商管、上海联悠	20.00%

企管、酒店管理、长基商业、湖南海外旅游下属子公司、北京长基科技有限公司	
中海文旅、西藏长基	15.00%
新丝路文旅、香格里拉投资、国际置地、新丝路加拿大发展有限公司	8.25%、16.50%（年应纳税所得额不超过 2 百万港币，税率为 8.25%，超过 2 百万港币，税率为 16.5%。）
澳大利亚新华联、澳大利亚发展	30.00%
NSR Toronto Holdings Limited	26.50%
马来西亚置地	24.00%
韩国新华联、美高乐	10.00%、20.00%、22.00%、25%（年应纳税所得额小于 2 亿韩元，税率为 10%，超过 2 亿韩元小于 200 亿韩元，税率为 20%，超过 200 亿韩元小于 3000 亿韩元，税率为 22%，超过 3000 亿韩元，税率为 25%。）
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

## 2、税收优惠

(1) 根据《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(财税〔2019〕13号)，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 12 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税；根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖南悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、唐山悦豪、上海商管、上海联悠企管、酒店管理、长基商业、湖南海外旅游下属子公司、北京长基科技有限公司、湖南新华联下属子公司享受上述税收优惠。

(2) 根据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)规定：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税；民族自治地方的自治机关对本民族自治地方的企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分减征或免征，西藏格雅美减征 6%，故西藏格雅美公司 2021 年度所得税率为 9%、西藏长基公司所得税率为 15%。

(3) 经大连市科学技术局、大连市财政局、大连市税务局批准，中海文旅自 2019 年 11 月 23 日取得《高新技术企业证书》(证书编号：GR201921200344)，有效期三年。根据高新技术企业税收优惠，中海文旅自 2019 年至 2021 年企业所得税税率为 15.00%，全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室于 2023 年 1 月 6 日，在高新技术企业认定管理网中发布《关于对大连市认定机构 2022 年认定的第二批高新技术企业进行备案的公告》，附件《大连市认定机构 2022 年认定的第二批高新技术企业备案名单》，中海文旅位于此名单第 313 号，证书编号：GR202221201643，故中海文旅 2022 年企业所得税税率仍为 15.00%。

(4) 根据《财政部税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36 号)规定：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税；根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》(财税〔2004〕39 号)规定：对学校、幼儿园经批准征用的耕地，免征耕地占用税。享受免税的学校用地的具体范围是：全日制大、中、小学校(包括部门、企业办的学校)的教学用房、实验室、操场、图书馆、办公室及师生员工食堂宿舍用地；根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》(财税〔2004〕39 号)规定：对学校、幼儿园经批准征用的耕地，免征耕地占用税。享受免税的学校用地的具体范围是：全日制大、中、小学校(包括部门、企业办的学校)的教学用房、实验室、操场、图书馆、办公室及师生员工食堂宿舍用地。公司下属西宁北外附属新华联外国语学校高级中学、西宁市新华联北外附属外国语初级中学享受上述优惠政策。

(5) 根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》五、对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务、以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。公司下属西宁新华联童梦乐园有限公司、银川新华联商业管理分公司和瑞景酒店分公司、北京新崇基置业有限公司新华联丽景温泉酒店分公司享受上

述优惠政策。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,789,773.36	7,464,586.86
银行存款	692,438,632.40	1,052,622,973.75
其他货币资金	1,008,239,323.95	1,249,022,382.37
合计	1,707,467,729.71	2,309,109,942.98
其中：存放在境外的款项总额	435,445,423.77	473,120,503.95
因抵押、质押或冻结等对使用有限的款项总额	1,036,851,089.97	1,271,150,172.21

其他说明：

项目	金额	使用受限制的原因
其他货币资金	300,000,000.00	保函保证金
其他货币资金	261,306,258.63	房款监管户
其他货币资金	110,490,370.53	按揭保证金
其他货币资金	17,021,556.59	借款保证金
其他货币资金	2,419,510.36	农民工工资保证金
其他货币资金	659,558.51	旅游质保金
其他货币资金	4,456,800.57	退职金账户
其他货币资金	1,884,564.33	项目保证金
其他货币资金	196,849.26	其他
其他货币资金	309,380,865.20	冻结
银行存款	29,034,755.99	冻结
合计	<b>1,036,851,089.97</b>	

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		20,769,515.35
其中：		
或有对价		20,769,515.35
其中：		
合计	0.00	20,769,515.35

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	10,618.61	
商业承兑票据		52,150.00
合计	10,618.61	52,150.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	10,618.61	100.00%			10,618.61	208,600.00	100.00%	156,450.00	75.00%	52,150.00
其中：										
银行承兑汇票	10,618.61	100.00%			10,618.61					
商业承兑汇票						208,600.00	100.00%	156,450.00	75.00%	52,150.00
合计	10,618.61	100.00%			10,618.61	208,600.00	100.00%	156,450.00	75.00%	52,150.00

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

适用 不适用

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票	156,450.00		156,450.00			0.00
合计	156,450.00		156,450.00			0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### 4、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

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

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
按单项计提坏账准备的应收账款	40,275,354.16	7.66%	39,775,354.16	98.76%	500,000.00	37,024,272.88	11.76%	37,024,272.88	100.00%	
其中：										
单项计提	40,275,354.16	7.66%	39,775,354.16	98.76%	500,000.00	37,024,272.88	11.76%	37,024,272.88	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	485,686,158.48	92.34%	66,536,203.17	13.70%	419,149,955.31	277,702,658.61	88.24%	64,397,946.73	23.19%	213,304,711.88
其中：										
按组合合计	485,686,158.48	92.34%	66,536,203.17	13.70%	419,149,955.31	277,702,658.61	88.24%	64,397,946.73	23.19%	213,304,711.88
合计	525,961,512.64	100.00%	106,311,557.33	20.21%	419,649,955.31	314,726,931.49	100.00%	101,422,219.61	32.23%	213,304,711.88

按单项计提坏账准备：39,775,354.16

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
特力（中国）商贸有限公司	14,481,800.00	14,481,800.00	100.00%	预计无法收回
镇江大白鲸海洋世界有限公司	6,212,500.00	6,212,500.00	100.00%	预计无法收回
营口丫乐村置业有限公司	1,000,000.00	500,000.00	50.00%	预计部分无法收回
自然人 LAO	2,760,000.00	2,760,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 ZHANG	2,760,000.00	2,760,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 CHEN	2,760,000.00	2,760,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 BI	2,760,000.00	2,760,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 YE	2,760,000.00	2,760,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 CUI	1,104,000.00	1,104,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 PAN	1,104,000.00	1,104,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人其他 9 名	2,573,054.16	2,573,054.16	100.00%	预计无法收回
合计	40,275,354.16	39,775,354.16		

按组合计提坏账准备：66,536,203.17

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	251,157,957.29	66,536,203.17	13.70%
关联方组合	6,107,879.97		
其他组合	228,420,321.22		
合计	485,686,158.48	66,536,203.17	

按组合计提坏账准备：66,536,203.17

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	135,701,629.96	6,691,713.47	4.93%
1-2年	34,238,053.19	9,373,310.95	27.38%
2-3年	45,439,981.29	16,298,384.18	35.87%
3-4年	6,509,186.01	4,923,705.74	75.64%
4-5年	8,347,487.51	8,327,469.50	99.76%
5年以上	20,921,619.33	20,921,619.33	100.00%
合计	251,157,957.29	66,536,203.17	

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	349,646,900.25
1至2年	42,138,615.18
2至3年	45,885,785.67
3年以上	88,290,211.54
3至4年	17,787,495.21
4至5年	37,157,912.85
5年以上	33,344,803.48
合计	525,961,512.64

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提	37,024,272.88	6,712,500.00	4,500,000.00		-538,581.28	39,775,354.16
按组合计提	64,397,946.73	17,553,366.92	14,003,423.34	1,542,636.86	-130,949.72	66,536,203.17
合计	101,422,219.61	24,265,866.92	18,503,423.34	1,542,636.86	-669,531.00	106,311,557.33

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
特力（中国）商贸有限公司	4,500,000.00	银行存款
自然人丁	1,251,670.00	退房
自然人李1	3,700,000.00	租金抵款
自然人薛	1,280,000.00	退房
自然人李2	570,000.00	退房
59户小区业主	165,660.46	银行存款
合计	11,467,330.46	



## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
物业水电等	1,542,636.86

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海上蔬永辉生鲜食品有限公司	物业水电	1,306,912.51	无法收回	管理层批准	否
上海煎定餐饮管理有限公司	物业水电	153,727.44	无法收回	管理层批准	否
上海学昶信息技术有限公司	物业水电	46,572.61	无法收回	管理层批准	否
合计		1,507,212.56			

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
太仓市娄城易居住房管理有限公司	164,500,157.76	31.28%	
株洲勤奋置业有限公司	27,176,358.26	5.17%	6,729,271.62
特力（中国）商贸有限公司	14,481,800.00	2.75%	14,481,800.00
大亚湾土地储备中心	10,933,408.91	2.08%	
自然人姜	8,550,000.00	1.63%	8,550,000.00
合计	225,641,724.93	42.91%	

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	82,971,546.58	20.31%	76,290,176.93	17.14%
1至2年	19,266,673.23	4.72%	26,476,737.81	5.95%
2至3年	16,226,897.25	3.97%	12,686,808.65	2.85%
3年以上	290,001,615.59	71.00%	329,732,224.53	74.06%
合计	408,466,732.65		445,185,947.92	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	账面余额	账龄	未结算原因
长沙市望城区财政局	107,567,830.00	3年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区土地储备中心	82,172,005.00	3年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付

醴陵市国有资产投资经营有限公司	47,239,780.67	3 年以上	预付土地款, 拆迁未完成, 土地未交付
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	3 年以上	预付土地款, 取得开发许可后交付
小计	<b>268,332,315.67</b>		

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
长沙市望城区财政局	107,567,830.00	26.33
长沙市望城区土地储备中心	82,172,005.00	20.12
醴陵市国有资产投资经营有限公司	47,239,780.67	11.57
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	7.68
醴陵市非税收入征收管理局	9,213,949.00	2.26
小计	<b>277,546,264.67</b>	<b>67.96</b>

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	8,636,366.15	14,000,000.00
其他应收款	925,292,482.05	985,152,823.11
合计	933,928,848.20	999,152,823.11

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
长沙银行股份有限公司	8,520,998.65	14,000,000.00
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	115,367.50	
合计	8,636,366.15	14,000,000.00

## 2) 坏账准备计提情况

□适用 □不适用

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

押金保证金	191,425,961.01	264,827,609.09
关联方	486,112,147.74	530,481,952.66
应收暂付款	113,358,487.69	106,650,076.49
股权款	32,886,400.00	32,029,440.00
往来款及其他	127,186,923.07	101,718,206.58
合计	950,969,919.51	1,035,707,284.82

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	580,414.20	532,400.84	49,441,646.67	50,554,461.71
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-227,241.53	227,241.53		
——转入第三阶段		-266,202.92	266,202.92	
本期计提		661,856.56	475,135.29	1,136,991.85
本期转回	94,016.10			94,016.10
本期核销			25,920,000.00	25,920,000.00
2022 年 12 月 31 日余额	259,156.57	1,155,296.01	24,262,984.88	25,677,437.46

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	164,902,679.47
1 至 2 年	185,253,223.19
2 至 3 年	223,736,319.98
3 年以上	377,077,696.87
3 至 4 年	216,446,906.97
4 至 5 年	73,908,222.73
5 年以上	86,722,567.17
合计	950,969,919.51

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏	50,554,461.71	1,136,991.85	94,016.10	25,920,000.00		25,677,437.46

账准备					
合计	50,554,461.71	1,136,991.85	94,016.10	25,920,000.00	25,677,437.46

#### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
芜湖市国土资源局	25,920,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
芜湖市国土资源局	保证金	25,920,000.00	无法收回	管理层批准	否
合计		25,920,000.00			

#### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
海南国际奥林匹克俱乐部有限公司	借款	363,806,311.16	4 年以内	38.26%	
湖南华恩投资有限公司	借款	50,977,997.55	4 年以内	5.36%	
海南国际奥林匹克股份有限公司	借款和预付款	47,347,701.72	3 年以内	4.98%	
Syney Council	保证金	42,965,085.32	5 年以上	4.52%	
江苏省国际信托有限责任公司	保证金	19,500,000.00	3-4 年	2.05%	
合计		524,597,095.75		55.17%	

## 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成	账面价值

		本减值准备			本减值准备	
开发成本	7,004,845,583.58	78,836,211.71	6,926,009,371.87	7,245,684,220.84		7,245,684,220.84
开发产品	9,548,343,563.62	542,087,845.51	9,006,255,718.11	11,238,290,531.22	778,796,012.14	10,459,494,519.08
低值易耗品	24,299,716.67		24,299,716.67	29,834,887.82		29,834,887.82
原材料	199,257,168.79	79,864.78	199,177,304.01	186,126,473.34	126,024.71	186,000,448.63
出租开发产品	365,937,949.63		365,937,949.63	315,352,568.81		315,352,568.81
消耗性生物资产	5,790,618.41		5,790,618.41	5,585,995.65		5,585,995.65
库存商品	48,220,438.45	1,598,489.89	46,621,948.56	48,777,287.80	2,056,040.20	46,721,247.60
工程施工	4,618,890.52		4,618,890.52			
合计	17,201,313,929.67	622,602,411.89	16,578,711,517.78	19,069,651,965.48	780,978,077.05	18,288,673,888.43

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
黄山新华联梦想城	2009年10月01日	2023年04月01日	2,000,000,000.00	289,865,866.08				327,611,834.00			
南湖国花园	2014年07月01日	2022年12月01日	557,463,300.00	165,587,334.58							
株洲北欧小镇	2012年08月01日	2024年06月01日	3,600,000,000.00	448,970,202.23				451,507,297.47			
惠州新华联广场	2010年12月01日	2024年12月01日	3,203,432,000.00	226,151,785.86				272,222,954.59			
醴陵新华联广场	2013年05月01日	2024年12月01日	2,600,000,000.00	140,340,433.71				214,706,63			
阿斯拉小镇	2012年05月01日	2023年12月01日	2,850,000,000.00	114,410,390.59				117,166,521.38			
新华联国际旅游城	2013年08月01日	2023年06月01日	1,834,541,300.00	1,607,984,932.70				2,034,115,793.77			
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2014年09月01日	2023年12月01日	3,884,195,800.00	1,103,407,656.61				1,109,957,279.64			
芜湖新华联梦想城	2013年11月01日	2022年12月01日	2,894,647,100.00	231,411,844.78							
湖南新华联梦想城	2015年12月01日	2023年05月01日	2,600,000,000.00	174,340,851.16				40,492,894.57			
长春普鲁斯小镇	2013年10月01日		1,800,000,000.00	112,783,912.70				53,705,076.65			
马来西亚南洋国际度	2015年08月01日	2023年12月01日	1,800,000,000.00	176,318,795.47				176,716,308.68			

假中心											
韩国新华联济州岛锦绣山庄国际度假区	2016年12月01日		1,141,665,326.00	665,657,583.94				634,561,446.57			
海南新华联香水湾	2015年12月01日	2023年12月01日	2,600,000,000.00	1,478,152,683.62				1,499,394,962.78			
三亚优居奥林匹克花园	2018年01月01日	2024年10月01日	1,968,840,000.00	209,747,340.41				186,221,541.51			
株洲长基置业				96,362,626.06				96,766,985.02			
其他项目				4,189,980.34				4,189,980.32			
合计	--	--	35,334,784,826.00	7,245,684,220.84				7,004,845,583.58			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
黄山新华联梦想城	2021年10月01日	399,341,067.43	635,205.00	45,895,536.84	354,080,735.59		
唐山新华联广场	2012年09月01日	93,486,548.63	-296,349.59		93,190,199.04		
惠州新华联广场	2021年09月01日	556,642,675.74	42,122,369.11	367,536,290.25	231,228,754.60		
西宁新华联广场	2015年06月01日	124,514,350.18	-152,550.29	3,235,758.28	121,126,041.61		
株洲北欧小镇	2021年03月01日	24,733,516.40	-42,124.01	14,957,960.77	9,733,431.62		
新华联雅园	2018年12月01日	19,287,786.43	427,962.88	12,640,282.61	7,075,466.70		
阿斯兰小镇	2018年01月01日	526,546,380.53	-1,705.43	5,758,179.05	520,786,496.05		
醴陵新华联广场	2022年12月01日	261,759,812.54	308,517,068.14	259,442,556.83	310,834,323.85		
武汉青年城项目	2019年11月01日	197,518,904.19	-7,986,492.93	26,844,468.31	162,687,942.95		
银川金凤新华联广场	2017年12月01日	248,978,533.65	-5,919,264.74	873,425.51	242,185,843.40		
阅海湾 CBD	2019年12月01日	122,824,626.06	-4,394,991.26	836,794.16	117,592,840.64		
新华联世家	2016年12月01日	104,415,096.51	-1,188,046.97	4,979,416.97	98,247,632.57		
芜湖新华联梦想城-新悦都小区	2021年08月01日	17,717,858.32	211,825,762.90	-7,395,595.95	236,939,217.17		
芜湖鸠兹古镇	2020年11月01日	1,217,438,075.24	425,229.14	57,962,028.95	1,159,901,275.43		
新华联悠悠	2020年09	631,505,098.09	271,908.67	27,446,889.38	604,330,117.38		

新天地	月 01 日						
长春普鲁斯小镇	2021 年 06 月 01 日	162,607,485.03	-1,347,777.63	29,897,288.21	131,362,419.19		
湖南新华联梦想城	2022 年 09 月 01 日	517,197,490.79	246,602,021.57	534,392,687.35	229,406,825.01		
新华联奥莱悦府	2018 年 11 月 01 日	68,668,138.19		13,278,105.63	55,390,032.56		
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2020 年 01 月 01 日	685,382,782.50	-2,435,026.81	19,796,225.07	663,151,530.62		
南湖国花园	2022 年 12 月 01 日	164,793,664.78	294,003,669.66	194,927,652.47	263,869,681.97		
新华联国际旅游城	2020 年 09 月 01 日	230,557,490.98			230,557,490.98		
马来南洋国际度假中心	2019 年 05 月 01 日	441,777,933.74		22,409,442.17	419,368,491.57		
新华联国际温泉公馆	2019 年 04 月 01 日	967,626,965.39	-5,312,217.44	37,834,434.66	924,480,313.29		
三亚优居奥林匹克花园	2021 年 10 月 01 日	549,475,450.79	43,088,369.35	150,735,701.84	441,828,118.30		
天津悦澜湾	2021 年 06 月 01 日	1,097,138,825.41	2,000,059.00	82,702,103.36	1,016,436,781.05		
太仓滨江雅苑	2020 年 12 月 01 日	1,340,315,497.59	317,700.34	689,335,406.19	651,297,791.74		
澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目	2021 年 12 月 01 日	452,596,442.39		206,969,222.46	245,627,219.93		
其他项目		13,442,033.70	1,798,678.99	9,614,163.88	5,626,548.81		
合计	--	11,238,290,531.22	1,122,959,457.65	2,812,906,425.25	9,548,343,563.62		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
唐山新华联广场 13# 地上 4 层（401 号、403 号）	11,856,611.67		498,081.79	11,358,529.88
唐山新华联广场	4,558,718.24	8,514.79	150,574.36	4,416,658.67
唐山新华联国花园项目-B 地块	40,008,340.88	-2,002,868.87	1,350,941.55	36,654,530.46
长春普鲁斯小镇	46,556,156.24		1,168,391.52	45,387,764.72
金凤新华联广场专业市场	174,657,855.76		549,173.45	174,108,682.31
湖南新华联 34# 二层	7,747,394.95	81,651.90	708,346.41	7,120,700.44
湖南新华联 32# 一层		896,046.53		896,046.53
湖南新华联-商管公司出租商铺原值		56,694,608.93		56,694,608.93
醴陵新华联广场	29,967,491.07		667,063.38	29,300,427.69
合计	315,352,568.81	55,677,953.28	5,092,572.46	365,937,949.63

## （2）存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		78,836,211.71				78,836,211.71	
开发产品	778,796,012.14			236,708,166.63		542,087,845.51	
原材料	126,024.71			46,159.93		79,864.78	
库存商品	2,056,040.20			457,550.31		1,598,489.89	
合计	780,978,077.05	78,836,211.71		237,211,876.87		622,602,411.89	

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额含有借款费用资本化金额 2,456,467,185.99 元。

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
芜湖投资	1,106,792,734.18	1,248,834,981.00	借款抵押
芜湖置业	119,283,631.91	132,846,597.49	借款抵押
芜湖文旅开发	34,144,430.26	34,144,430.26	借款抵押
新华联宏石	409,340,662.90	619,530,256.68	借款抵押
黄山新华联	681,995,951.82	681,995,951.82	借款抵押
海南香水湾	961,556,374.51	1,542,256,264.66	借款抵押
上海置业	65,737,248.38	52,459,142.75	借款抵押
银川新华联	206,484,347.41	394,065,015.06	借款抵押
株洲新华联	696,218,314.07	702,780,548.52	借款抵押
新华联铜官窑	752,078,227.84	982,448,455.16	借款抵押
北京新崇基	847,851,061.29	895,632,193.63	借款抵押
天津恒业	118,124,160.85	99,655,050.49	借款抵押
惠州新华联广场	92,087,365.90	92,087,365.90	借款抵押
三亚优居	439,536,461.39	628,501,258.69	借款抵押
太仓新华联	980,442,380.38	500,407,302.56	借款抵押
天津房地产	508,450,000.00	749,095,727.31	借款抵押
大庆新华联	403,533,148.92	346,221,398.38	借款抵押
唐山新华联	50,629,560.00	50,629,560.00	借款抵押
湖南新华联		115,820,758.38	借款抵押
西宁置业		60,450,905.55	借款抵押
合计	8,474,286,062.01	9,929,863,164.29	

## 8、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	1,561,720.00	80,956.50	1,480,763.50	1,419,973.40	31,448.67	1,388,524.73
合计	1,561,720.00	80,956.50	1,480,763.50	1,419,973.40	31,448.67	1,388,524.73

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

适用 不适用



## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	26,181,564.60	36,509,178.13
预缴税费	872,791,439.73	1,001,568,216.12
合计	898,973,004.33	1,038,077,394.25

## 10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙银行股份有限公司	1,985,730,471.00		300,517,796.27	267,993,649.03	-3,792,074.63		57,050,000.35	878,274,616.98		1,014,089,631.80	878,274,616.98
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	655,489.15			9,528.31						665,017.46	
长沙市福文化餐饮有限公司											1,000,000.00
小计	1,986,385,960.15		300,517,796.27	268,003,177.34	-3,792,074.63		57,050,000.35	878,274,616.98		1,014,754,649.26	879,274,616.98
合计	1,986,385,960.15		300,517,796.27	268,003,177.34	-3,792,074.63		57,050,000.35	878,274,616.98		1,014,754,649.26	879,274,616.98

## 11、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

□适用 □不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,936,282,000.00			2,936,282,000.00

二、本期变动	-2,041,200.00			-2,041,200.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	-537,104.39			-537,104.39
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-1,504,095.61			-1,504,095.61
三、期末余额	2,934,240,800.00			2,934,240,800.00

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
新华联国际大厦底商	北京市海淀区	2009年08月01日	1,618.75	8,287,715.75	126,970,000.00	123,340,000.00	-2.86%	中联评报字【2023】第349号
西宁新华联购物中心	青海省西宁市	2014年12月01日	149,514.73	46,369,889.33	889,030,000.00	889,240,000.00	0.02%	中联评报字【2023】第351号
银川新华联购物中心	宁夏回族自治区银川市	2016年12月01日	136,305.68	35,260,093.76	779,230,000.00	779,400,000.00	0.02%	中联评报字【2023】第352号
上海新华联购物中心	上海市虹桥区	2016年11月01日	93,030.48	19,165,999.28	1,038,990,000.00	1,039,700,000.00	0.07%	中联评报字【2023】第350号
上海新华联雅苑商业	上海市青浦区	2018年11月09日	4,273.71	183,486.24	102,062,000.00	102,560,800.00	0.49%	中天华资评报字【2023】第10024号
合计			384,743.35	109,267,184.36	2,936,282,000.00	2,934,240,800.00		

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

## 12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	10,787,021,255.34	11,268,544,206.19

固定资产清理	45,308.00	4,403.35
合计	10,787,066,563.34	11,268,548,609.54

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	12,559,411,458.46	923,597,457.27	52,615,635.48	18,794,860.38	226,248,851.30	100,883,572.77	13,881,551,835.66
2.本期增加金额	122,305,099.21	4,404,668.25	165,516.85	700,129.81	2,737,607.57	969,019.61	131,282,041.30
(1) 购置	732,734.22	3,246,932.21	186,169.90	733,690.56	2,451,102.78	820,033.96	8,170,663.63
(2) 在建工程转入	121,566,394.99	526,049.78					122,092,444.77
(3) 其他	5,970.00	631,686.26	-20,653.05	-33,560.75	286,504.79	148,985.65	1,018,932.90
3.本期减少金额	387,778.59	10,305,669.87	2,285,199.37	385,319.90	4,453,098.27	305,890.20	18,122,956.20
(1) 处置或报废	387,778.59	10,305,669.87	2,285,199.37	385,319.90	4,453,098.27	305,890.20	18,122,956.20
4.期末余额	12,681,328,779.08	917,696,455.65	50,495,952.96	19,109,670.29	224,533,360.60	101,546,702.18	13,994,710,920.76
二、累计折旧							
1.期初余额	1,961,064,741.43	400,672,521.80	35,585,135.63	12,069,422.65	140,551,584.25	63,064,223.71	2,613,007,629.47
2.本期增加金额	466,340,272.49	95,752,519.26	5,061,187.21	2,494,179.66	30,927,036.36	10,277,301.11	610,852,496.09
(1) 计提	466,340,272.49	95,177,639.96	5,061,018.93	2,530,249.05	30,677,087.96	10,161,692.81	609,947,961.20
(2) 其他		574,879.30	168.28	-36,069.39	249,948.40	115,608.30	904,534.89
3.本期减少金额	98,762.94	9,942,291.25	1,762,013.15	372,472.79	3,791,459.46	203,460.55	16,170,460.14
(1) 处置或报废	98,762.94	9,942,291.25	1,762,013.15	372,472.79	3,791,459.46	203,460.55	16,170,460.14
4.期末余额	2,427,306,250.98	486,482,749.81	38,884,309.69	14,191,129.52	167,687,161.15	73,138,064.27	3,207,689,665.42
三、账面价值							
1.期末账面价值	10,254,022,528.10	431,213,705.84	11,611,643.27	4,918,540.77	56,846,199.45	28,408,637.91	10,787,021,255.34
2.期初账面价值	10,598,346,717.03	522,924,935.47	17,030,499.85	6,725,437.73	85,697,267.05	37,819,349.06	11,268,544,206.19

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
铜官窑项目	1,807,882,786.53	抵押
西宁童梦乐园	1,758,154,354.79	抵押
芜湖鸠兹古镇	1,001,563,288.54	抵押
芜湖新华联大白鲸海洋公园	433,261,619.39	抵押
西宁索菲特大酒店	432,448,834.15	抵押
西宁初高中学校	227,970,802.31	抵押
银川喜来登大酒店	381,947,190.12	抵押
合计	6,043,228,875.83	

### (3) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	45,308.00	4,403.35
合计	45,308.00	4,403.35

## 13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,042,303,544.22	929,415,392.00
合计	1,042,303,544.22	929,415,392.00

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
芜湖鸠兹古镇	254,997,598.73		254,997,598.73	254,997,598.73		254,997,598.73
株洲丽景湾酒店	441,372,571.20		441,372,571.20	440,311,596.79		440,311,596.79
烟台香格里拉玛桑酒庄	67,642,212.88		67,642,212.88	67,762,825.55		67,762,825.55
阆中景区				126,324,176.09		126,324,176.09
长沙国际学校	256,957,699.29		256,957,699.29	25,951,311.74		25,951,311.74
其他工程	22,943,462.12	1,610,000.00	21,333,462.12	15,677,883.10	1,610,000.00	14,067,883.10
合计	1,043,913,544.22	1,610,000.00	1,042,303,544.22	931,025,392.00	1,610,000.00	929,415,392.00

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
芜湖	470,00	254,99				254,99	54.25	54.25	61,005			其他

鸠兹古镇	0,000.00	7,598.73			7,598.73	%	%	,929.77			
株洲丽景湾酒店	766,000.00	440,311,596.79	1,060,974.41		441,372,571.20	57.62%	57.62%	186,485,887.47			其他
合计	1,236,000.00	695,309,195.52	1,060,974.41		696,370,169.93			247,491,817.24			

#### 14、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

单位：元

项目	水产业			合计
	极地展示生物	贵重海洋展示生物	其他海洋展示生物	
一、账面原值：				
1.期初余额	14,470,949.34	14,765,309.36	8,083,923.08	37,320,181.78
2.本期增加金额			90,000.00	90,000.00
(1) 外购			90,000.00	90,000.00
(2) 自行培育				
3.本期减少金额	205,336.36	1,702,685.33	1,602,633.95	3,510,655.64
(1) 处置	205,336.36	1,702,685.33	1,602,633.95	3,510,655.64
(2) 其他				
4.期末余额	14,265,612.98	13,062,624.03	6,571,289.13	33,899,526.14
二、累计折旧				
1.期初余额	10,530,577.57	11,163,952.09	3,522,116.35	25,216,646.01
2.本期增加金额	735,979.44	1,578,923.14	1,190,325.28	3,505,227.86
(1) 计提	735,979.44	1,578,923.14	1,190,325.28	3,505,227.86
3.本期减少金额	121,278.24	1,147,467.90	889,352.43	2,158,098.57
(1) 处置	121,278.24	1,147,467.90	889,352.43	2,158,098.57
(2) 其他				
4.期末余额	11,145,278.77	11,595,407.33	3,823,089.20	26,563,775.30
三、账面价值				
1.期末账面价值	3,120,334.21	1,467,216.70	2,748,199.93	7,335,750.84
2.期初账面价值	3,940,371.77	3,601,357.27	4,561,806.73	12,103,535.77

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 □不适用

## 15、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	办公软件	商标权	其他经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,564,199,250.99	53,065,751.19	75,021,894.28	525,167,002.79	2,217,453,899.25
2.本期增加金额		2,681,285.91		-1,636,824.93	1,044,460.98
(1) 购置		2,681,285.91		250,000.00	2,931,285.91
(2) 其他				-1,886,824.93	-1,886,824.93
3.本期减少金额	40,840.01	28,342.27			69,182.28
(1) 处置	40,840.01	28,342.27			69,182.28
4.期末余额	1,564,158,410.98	55,718,694.83	75,021,894.28	523,530,177.86	2,218,429,177.95
二、累计摊销					
1.期初余额	183,519,607.20	33,392,158.21		39,941,315.47	256,853,080.88
2.本期增加金额	43,488,499.04	4,359,119.89		15,752,530.08	63,600,149.01
(1) 计提	43,488,499.04	4,359,119.89		15,752,530.08	63,600,149.01
3.本期减少金额	3,619.10	28,342.27			31,961.37
(1) 处置	3,619.10	28,342.27			31,961.37
4.期末余额	227,004,487.14	37,722,935.83		55,693,845.55	320,421,268.52
三、减值准备					
1.期初余额				240,987,105.90	240,987,105.90
2.本期增加金额				-5,513,275.79	-5,513,275.79
(1) 计提					
(2) 其他				-5,513,275.79	-5,513,275.79
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				235,473,830.11	235,473,830.11
四、账面价值					

1.期末账面价值	1,337,153,923.84	17,995,759.00	75,021,894.28	232,362,502.20	1,662,534,079.32
2.期初账面价值	1,380,679,643.79	19,673,592.98	75,021,894.28	244,238,581.42	1,719,613,712.47

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## 16、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
美高乐	63,309,356.95					63,309,356.95
湖南海外	161,793,588.58					161,793,588.58
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
黄山金龙	21,348,761.86					21,348,761.86
合计	484,704,700.24					484,704,700.24

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
美高乐	63,309,356.95					63,309,356.95
湖南海外	58,162,100.00					58,162,100.00
中海文旅	11,081,836.63					11,081,836.63
黄山金龙						
合计	330,270,183.91					330,270,183.91

## 17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	195,395,093.81	11,704,263.07	39,691,488.12	135,380.09	167,272,488.67
园林绿化	100,196,221.07		8,326,158.40		91,870,062.67
其他	5,961,815.22	324,526.73	1,411,446.60	7,083.15	4,867,812.20
合计	301,553,130.10	12,028,789.80	49,429,093.12	142,463.24	264,010,363.54

## 18、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	137,116,479.24	34,279,119.81	142,947,800.36	35,736,950.09
信用减值损失	79,719,450.68	18,380,304.58	76,369,901.74	17,857,977.84
合同资产减值准备	80,956.50	12,143.48	31,448.67	4,717.30
土地增值税清算准备金	1,556,692,028.42	389,173,007.11	1,391,526,261.10	347,881,565.28
预收账款-预计利润	223,031,032.40	55,757,758.10	359,396,029.55	89,849,007.38
长期股权投资减值准备	1,000,000.00	250,000.00	1,000,000.00	250,000.00
在建工程减值准备	1,610,000.00	241,500.00	1,610,000.00	241,500.00
预提费用	7,367,237.08	1,841,809.27		
合计	2,006,617,184.32	499,935,642.35	1,972,881,441.42	491,821,717.89

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	162,904,287.03	35,704,070.78	162,367,259.67	35,713,057.68
投资性房地产公允价值变动	936,163,190.43	234,040,797.63	842,621,578.90	210,655,394.74
合计	1,099,067,477.46	269,744,868.41	1,004,988,838.57	246,368,452.42

## (3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	8,428,836,168.11	6,926,188,657.35
信用减值准备	52,269,544.11	75,763,229.58
存货跌价准备	622,602,411.89	780,978,077.05
长期股权投资减值准备	878,274,616.98	
土地增值税清算准备金	724,090,518.99	774,703,600.37
合计	10,706,073,260.08	8,557,633,564.35

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		637,997,412.18	
2023 年	513,225,861.21	519,837,666.74	
2024 年	832,874,256.50	1,026,567,177.03	
2025 年	1,612,873,581.27	2,090,024,331.40	
2026 年	2,269,245,839.15	2,609,704,287.60	
2027 年及以后	3,200,616,629.98	42,057,782.40	
合计	8,428,836,168.11	6,926,188,657.35	



## 19、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		80,000,000.00
信用借款	500,000.00	7,427,510.80
抵押及保证借款	729,581,490.08	1,029,581,490.08
质押及保证借款	79,000,000.00	
质押及抵押借款	5,000,000.00	
短期借款应付利息	126,005.00	7,149,333.42
合计	814,207,495.08	1,124,158,334.30

## 20、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	5,916,654,743.20	6,318,182,941.02
材料款	317,409,848.95	292,310,380.94
其他	235,777,579.93	337,024,024.07
合计	6,469,842,172.08	6,947,517,346.03

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
泰兴一建建设集团有限公司	238,975,519.66	项目未结算
陕西达禹建设工程有限公司	197,701,403.44	项目未结算
重庆兄弟建设有限公司	84,977,322.45	项目未结算
江苏省华建建设股份有限公司	69,694,683.07	项目未结算
中建二局装饰工程有限公司	69,162,632.67	项目未结算
张家界市桑植县成升建筑劳务有限责任公司	56,251,423.20	项目未结算
青海省宏星建设工程有限公司	53,781,123.89	项目未结算
中建二局安装工程有限公司	48,948,720.48	项目未结算
重庆黄金建设(集团)有限公司	44,754,179.21	项目未结算
芜湖市国土资源局	38,465,200.00	项目未结算
舜元建设(集团)有限公司	37,379,614.35	项目未结算
江苏兴厦建设工程集团有限公司望城分公司	35,571,290.22	项目未结算
四川省阆中市人民政府	33,778,805.48	项目未结算
深圳市联点主题装饰设计工程有限公司	29,959,547.29	项目未结算
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	29,320,335.54	项目未结算
常州市宏图园林绿化工程有限公司	28,956,745.69	项目未结算
芜湖金海苑园林绿化有限责任公司	28,000,545.62	项目未结算
湖南六建联旺施工有限公司	20,796,232.23	项目未结算
河南金恒建筑装饰集团有限公司	17,011,103.53	项目未结算

成都惠美科技有限责任公司	13,087,943.89	项目未结算
合计	1,176,574,371.91	

## 21、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	11,138,234.29	24,553,707.23
合计	11,138,234.29	24,553,707.23

## 22、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,759,588,684.64	4,996,653,480.67
预收货款	13,416,686.67	14,710,663.09
预收房租物业费	40,624,763.14	42,146,283.80
其他	74,903,851.88	124,437,679.83
合计	3,888,533,986.33	5,177,948,107.39

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
新华联国际旅游城	152,076,761.96	预售
湖南新华联梦想城	-503,493,407.11	结转收入
醴陵新华联广场	-334,367,682.73	结转收入
惠州新华联广场	-188,775,640.36	结转收入
合计	-874,559,968.24	—

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	新华联国际旅游城	1,960,261,600.13	2,112,338,362.09	2023 年 6 月	69.00%
2	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	501,846,069.51	493,735,808.90	2023 年 12 月	49.06%
3	醴陵新华联广场	487,250,876.16	152,883,193.43	2024 年 12 月	91.96%
4	太仓滨江雅苑	184,529,361.46	115,047,348.94	2020 年 12 月	72.26%
5	三亚优居奥林匹克花园	168,443,227.52	108,813,389.22	2024 年 10 月	92.00%

## 23、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	232,468,436.90	697,875,409.73	718,502,164.25	211,841,682.38
二、离职后福利-设定提存计划	2,941,436.81	71,005,176.52	65,564,489.16	8,382,124.17
合计	235,409,873.71	768,880,586.25	784,066,653.41	220,223,806.55

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	216,062,948.62	582,391,334.25	605,575,083.23	192,879,199.64
2、职工福利费	2,688,488.72	34,926,131.94	35,588,493.48	2,026,127.18
3、社会保险费	1,071,575.72	40,622,612.94	39,209,787.85	2,484,400.81
其中：医疗保险费	974,007.51	37,865,311.63	36,636,830.28	2,202,488.86
工伤保险费	51,214.70	1,699,498.91	1,625,223.45	125,490.16
生育保险费	46,353.51	1,038,144.82	928,076.54	156,421.79
其他保费		19,657.58	19,657.58	
4、住房公积金	549,007.89	23,608,400.64	21,967,587.24	2,189,821.29
5、工会经费和职工教育经费	10,397,931.68	3,346,929.14	2,498,770.61	11,246,090.21
其他	1,698,484.27	12,980,000.82	13,662,441.84	1,016,043.25
合计	232,468,436.90	697,875,409.73	718,502,164.25	211,841,682.38

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,887,542.56	68,681,378.62	63,396,985.02	8,171,936.16
2、失业保险费	53,894.25	2,323,797.90	2,167,504.14	210,188.01
合计	2,941,436.81	71,005,176.52	65,564,489.16	8,382,124.17

## 24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	304,037,237.39	271,017,959.26
消费税	2,259,678.87	1,187,177.11
企业所得税	618,192,676.47	704,215,461.14
个人所得税	4,383,648.20	9,107,298.96
城市维护建设税	22,390,963.01	21,760,716.27

教育费附加	13,964,199.12	13,344,946.03
地方教育费附加	8,885,230.49	8,542,112.46
房产税	66,672,138.92	45,377,158.82
土地增值税	1,235,430,518.50	1,213,738,036.17
土地使用税	31,810,735.26	17,636,113.33
印花税	1,018,281.26	813,421.78
水利建设基金	262,563.76	212,287.09
其他	2,894,032.25	4,284,969.10
合计	2,312,201,903.50	2,311,237,657.52

## 25、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,072,052,799.01	467,538,613.39
应付股利	3,318,056.44	3,443,745.97
其他应付款	1,460,627,491.19	1,112,079,696.26
合计	3,535,998,346.64	1,583,062,055.62

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	40,824,094.43	194,456.36
长期借款应付利息	285,521,676.60	300,058,712.61
一年内到期的长期借款应付利息	1,745,707,027.98	167,285,444.42
合计	2,072,052,799.01	467,538,613.39

### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
子公司少数股东股利	3,318,056.44	3,443,745.97
合计	3,318,056.44	3,443,745.97

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	177,926,212.12	183,523,684.55
应付暂收款	136,855,607.78	120,399,911.37
往来款	471,273,293.96	492,438,545.93
其他	674,572,377.33	315,717,554.41
合计	1,460,627,491.19	1,112,079,696.26

## 26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	12,281,197,715.47	8,657,909,923.02
一年内到期的非流动负债应付利息	488,718,972.31	492,112,482.89
合计	12,769,916,687.78	9,150,022,405.91

## 27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	2,280,782,547.41	2,166,229,861.47
待转销项税额	347,323,452.59	444,978,199.00
合计	2,628,106,000.00	2,611,208,060.47

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		7,935,863.15
保证借款		430,100,276.00
抵押、保证借款	1,964,076,406.94	4,818,558,166.47
质押、抵押借款		880,000,000.00
抵押、质押、保证借款	3,297,697,396.16	3,193,005,523.50
合计	5,261,773,803.10	9,329,599,829.12

其他说明，包括利率区间：

公司长期借款利率位于 4.75% 至 8.50% 之间。

## 29、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	329,321.14	169,321.14
合计	329,321.14	169,321.14

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	329,321.14	169,321.14

## 30、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	41,617,477.41	786,166.34	
合计	41,617,477.41	786,166.34	

### 31、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	19,184,000.00	227,963,200.00		247,147,200.00	
预收服务费	17,020,260.99		17,020,260.99		
合计	36,204,260.99	227,963,200.00	17,020,260.99	247,147,200.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
特色小镇	19,184,000.00						19,184,000.00	与收益相关
产业扶持资金		227,963,200.00					227,963,200.00	与资产相关
小计	19,184,000.00	227,963,200.00					247,147,200.00	

### 32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	535,905,722.00						535,905,722.00

### 33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,144,409,403.63			2,144,409,403.63
其他资本公积	-113,965,930.92	15,905,720.73		-98,060,210.19
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-84,575,075.82			-84,575,075.82
合计	1,945,868,396.89	15,905,720.73		1,961,774,117.62

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积-其他资本公积变化主要系公司子公司湖南海外的子公司少数股东减资导致公司享有净资产增加 98,758.10 元，子公司华建持有的长沙银行司法拍卖增加 15,806,962.63 元。

### 34、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、将重 分类进损 益的其他 综合收益	65,338,987. 18	10,551,706. 61	- 388,577.52			4,525,497.3 4	6,414,786.7 9	69,864,484. 52
其中：权 益法下可 转损益的 其他综合 收益	- 7,503,496.3 5	- 4,569,229.6 7	- 388,577.52			- 4,180,652.1 5		- 11,684,148. 50
外币财务 报表折算 差额	72,842,483. 53	15,120,936. 28				8,706,149.4 9	6,414,786.7 9	81,548,633. 02
其他综合 收益合计	65,338,987. 18	10,551,706. 61	- 388,577.52			4,525,497.3 4	6,414,786.7 9	69,864,484. 52

### 35、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	1,476,252.00			1,476,252.00
合计	1,476,252.00			1,476,252.00

### 36、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,744,097.39			246,744,097.39
合计	246,744,097.39			246,744,097.39

### 37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-141,572,035.83	3,755,395,656.51
调整后期初未分配利润	-141,572,035.83	3,755,395,656.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,416,210,554.31	-3,892,974,439.56
减：其他综合收益结转留存收益		3,993,252.78
期末未分配利润	-3,557,782,590.14	-141,572,035.83

## 38、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,599,739,904.46	3,668,399,924.57	7,924,138,188.25	6,480,929,742.60
其他业务	653,341,481.85	496,909,235.41	674,643,368.10	517,670,933.38
合计	5,253,081,386.31	4,165,309,159.98	8,598,781,556.35	6,998,600,675.98

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	5,253,081,386.31	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等；	8,598,781,556.35	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等；
营业收入扣除项目合计金额	14,568,894.70	主要为出租开发产品确认的收入；	31,507,451.47	主要为出租开发产品确认的收入；
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.28%		0.37%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	14,568,894.70	偶发、临时	31,507,451.47	偶发、临时
与主营业务无关的业务收入小计	14,568,894.70	偶发、临时	31,507,451.47	偶发、临时
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	5,238,512,491.61	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等。	8,567,274,104.88	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等。

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
合同类型				



其中：				
商品房销售				3,813,435,809.16
文旅综合行业				786,304,095.30
其中：				
北京				187,658,440.88
湖南				1,567,214,561.63
河北				371,723,017.99
广东				684,129,025.57
安徽				290,645,379.23
青海				119,444,745.13
内蒙古				12,458,271.20
黑龙江				2,083,486.60
湖北				43,899,301.79
宁夏				74,757,173.02
天津				80,072,751.63
上海				68,800,426.41
吉林				36,467,933.18
海南				277,723,995.20
四川				2,921,774.26
江苏				507,011,934.31
境外				272,727,686.43

与履约义务相关的信息：

于 2022 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 36.74 亿元(2021 年 12 月 31 日：人民币 57.54 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。本公司预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 3,673,846,412.57 元。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求  
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	湖南新华联梦想城	764,915,760.00
2	惠州新华联广场	684,129,025.57
3	太仓滨江雅苑	507,011,934.31
4	醴陵新华联广场	407,796,110.27
5	唐山国花园	339,215,262.83

### 39、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	3,686,004.12	4,681,364.80
城市维护建设税	11,961,175.72	19,192,995.43
教育费附加	8,829,268.85	14,338,794.52
房产税	63,663,480.51	73,824,057.58
印花税	1,450,383.95	2,990,916.93

土地增值税	211,083,925.95	816,610,795.82
其他	24,931,762.26	23,440,518.63
合计	325,606,001.36	955,079,443.71

#### 40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	115,458,924.84	176,823,656.76
商务差旅费	9,633,646.90	11,400,268.79
折旧与摊销	5,036,572.49	5,935,837.67
销售推广费	159,928,953.71	276,536,864.36
其他	25,256,300.72	32,559,269.26
合计	315,314,398.66	503,255,896.84

#### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	294,644,616.50	346,791,628.52
商务差旅费	24,220,437.25	30,922,469.08
折旧与摊销	57,408,383.12	49,730,747.79
咨询服务费	64,473,115.82	40,588,096.39
其他	70,974,232.27	107,803,452.88
合计	511,720,784.96	575,836,394.66

#### 42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,002,169,973.69	1,571,405,771.26
减：利息收入	18,679,803.63	37,887,990.98
汇兑损益	43,870,511.60	-17,014,740.03
其他	3,886,009.14	17,951,523.88
合计	2,031,246,690.80	1,534,454,564.13

#### 43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	23,017,349.52	51,752,808.28
税收优惠	23,831,232.03	2,112,376.04
增值税加计抵扣额	3,509,933.74	2,966,367.84
其他利得	467,692.02	1,193,209.91
合计	50,826,207.31	58,024,762.07

#### 44、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益	268,003,177.34	434,404,127.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-160,980,111.31	-671,727,817.70
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		1,294,380.00
其他	15,230,484.65	24,249.23
合计	122,253,550.68	-236,005,060.95

#### 45、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		20,769,515.35
按公允价值计量的投资性房地产	-1,504,095.61	-94,549,900.00
合计	-1,504,095.61	-73,780,384.65

#### 46、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-6,648,969.33	-47,851,834.83
合计	-6,648,969.33	-47,851,834.83

#### 47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-78,836,211.71	-778,210,068.68
三、长期股权投资减值损失	-878,274,616.98	-1,000,000.00
七、在建工程减值损失		-1,610,000.00
十、无形资产减值损失		-223,424,330.77
十一、商誉减值损失		-58,162,100.00
十二、合同资产减值损失	-49,507.83	-31,448.67
合计	-957,160,336.52	-1,062,437,948.12

#### 48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	1,446,747.03	3,065,256.34
固定资产处置收益	673,020.64	3,065,256.34
无形资产处置收益	773,726.39	
合计	1,446,747.03	3,065,256.34

## 49、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产报废利得	181,094.18	885,884.76	181,094.18
违约金、罚款收入	61,750,341.97	5,993,259.76	61,750,341.97
其他	6,081,561.08	5,195,618.57	6,081,561.08
合计	68,012,997.23	12,074,763.09	68,012,997.23

## 50、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	115,195.80	180,000.00	115,195.80
非流动资产报废损失	1,812,914.72	604,956.81	1,812,914.72
赔偿金、违约金支出	328,441,079.81	39,655,266.53	328,441,079.81
其他	3,469,804.25	1,555,777.19	3,469,804.25
合计	333,838,994.58	41,996,000.53	333,838,994.58

## 51、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	232,931,245.12	281,639,881.71
递延所得税费用	15,262,491.53	177,124,295.81
合计	248,193,736.65	458,764,177.52

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-3,152,728,543.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	-788,182,135.81
子公司适用不同税率的影响	9,128,649.16
调整以前期间所得税的影响	12,419,859.16
非应税收入的影响	-67,000,794.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	200,359,248.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-124,011,233.80
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	1,005,480,143.64
所得税费用	248,193,736.65

## 52、其他综合收益

详见附注合并财务报表项目注释 34 之其他综合收益说明。

## 53、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	143,627,971.18	203,785,048.30
财务费用-利息收入	18,679,803.63	37,887,990.98
政府补助	250,980,549.52	46,831,328.28
往来款及其他	155,437,449.97	102,818,240.41
合计	568,725,774.30	391,322,607.97

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	71,969,399.04	114,687,333.05
支付保证金	46,985,659.15	37,300,013.48
销售费用	269,479,722.37	320,256,916.70
管理费用	115,997,800.12	149,261,996.36
合计	504,432,580.68	621,506,259.59

### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
初存目的为融资目的质押的银行存款	352,000,000.00	806,510,292.14
合计	352,000,000.00	806,510,292.14

### (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的融资相关费用		7,912,772.71
收购少数股东股权		2,700,000.00
合计	0.00	10,612,772.71

## 54、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		

净利润	-3,400,922,279.89	-3,816,116,044.07
加：资产减值准备	963,809,305.85	1,110,289,782.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	613,453,189.06	619,544,909.92
使用权资产折旧		
无形资产摊销	63,600,149.01	64,889,622.92
长期待摊费用摊销	49,429,093.12	62,128,221.45
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）	-1,446,747.03	-3,065,256.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,631,820.54	-280,927.95
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,504,095.61	73,780,384.65
财务费用（收益以“-”号填列）	2,002,169,973.69	1,571,405,771.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-122,253,550.68	236,005,060.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,113,924.46	234,987,498.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	23,376,415.99	-57,863,202.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,646,145,253.30	2,642,939,226.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	49,194,725.47	258,842,402.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,215,894,130.92	-130,895,311.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	665,683,388.66	2,866,592,138.81
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	670,616,639.74	1,037,959,770.77
减：现金的期初余额	1,037,959,770.77	980,105,105.37
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	-367,343,131.03	57,854,665.40

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	670,616,639.74	1,037,959,770.77
其中：库存现金	6,789,773.36	7,464,586.86
可随时用于支付的银行存款	663,403,876.41	1,026,250,083.28

可随时用于支付的其他货币资金	422,989.97	4,245,100.63
三、期末现金及现金等价物余额	670,616,639.74	1,037,959,770.77

## 55、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,036,851,089.97	详见货币资金
应收股利	8,520,998.65	司法冻结
存货和在建工程	9,929,863,164.29	抵押借款
固定资产和无形资产	9,294,069,374.10	抵押借款
投资性房地产	2,934,240,800.00	抵押借款
长期股权投资	1,014,089,631.80	质押借款
合计	24,217,635,058.81	

## 56、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	10,547.75	6.9646	73,460.86
欧元			
港币	79,331,547.64	0.89327	70,864,491.56
马来西亚林吉特	811,415.01	1.57716	1,279,731.30
韩元	1,785,491,779.40	0.00552	9,855,914.62
澳币	60,057,202.04	4.7138	283,097,638.98
加元	16,891,220.27	5.1385	86,795,535.36
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
马来西亚林吉特	16,522,393.54	1.57716	26,058,458.20
其他应收款：			
其中：港元	4,164,268.23	0.89327	3,719,815.88
马来西亚林吉特	1,183,906.96	1.57716	1,867,210.70
韩元	1,166,899,118.72	0.00552	6,441,283.14
澳币	10,773,598.17	4.7138	50,784,587.05
加元	6,806,214.71	5.1385	34,973,734.29
应付账款：			
其中：马来西亚林吉特	33,583,534.81	1.57716	52,966,607.76
其他应付款			
其中：美元	29,682,894.39	6.9646	206,729,486.27
港元	3,800,303.43	0.89327	3,394,697.04
马来西亚林吉特	6,218,811.94	1.57716	9,808,061.44
韩元	3,316,326,049.91	0.00552	18,306,119.80
澳币	2,793,328.21	4.7138	13,167,190.52
加元	117,455.33	5.1385	603,544.21
一年内到期的非流动负债			

其中：加元	60,000.00	5.1385	308,310.00
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

(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

项目	经营地	记账本位币	记账本位币选择依据	记账本位币是否发生变化	记账本位币发生变化原因
马来西亚置地	马来西亚柔佛州新山市	林吉特	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
韩国新华联	济州特别自治道	韩元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
新华联国际置地	香港	港元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
澳大利亚新华联	悉尼	澳币	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无

## 57、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
政府扶持资金	3,806,200.10	其他收益	3,806,200.10
财政补贴资金	28,500.00	其他收益	28,500.00
技能培训补贴	406,500.00	其他收益	406,500.00
旅游局奖励	2,224,822.90	其他收益	2,224,822.90
稳岗补贴	4,415,947.19	其他收益	4,415,947.19
其他项目	12,135,379.33	其他收益	12,135,379.33
合计	23,017,349.52	其他收益	23,017,349.52

### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、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

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否



## 2、其他原因的合并范围变动

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

### （1）合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资比例
北京潮来潮往文化传媒有限公司	设立	2021-9-26	100.00%
北京晟潮文化传媒有限公司	设立	2021-9-24	100.00%
北京君盈文化传媒有限公司	设立	2021-11-11	100.00%
海南君兴企业管理有限责任公司	设立	2022-5-20	100.00%
北京悦淳建设有限公司	设立	2022-3-14	100.00%
惠州市拓新建设工程有限公司	设立	2022-3-16	100.00%
四川丝路数据科技有限公司	设立	2022-10-13	100.00%

注：北京潮来潮往文化传媒有限公司、北京晟潮文化传媒有限公司、北京君盈文化传媒有限公司 2021 年注册，无业务未建账。

### （2）合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
新丝路互联网金融投资有限公司	注销	2022-12-13	-7,176.22	0.00
湖南省玫红旅游岳阳国际旅行社有限公司	注销	2022-12-26	162,268.79	-101,359.08
新华联（北京）国际旅行社有限公司	注销	2022-4-25	2,016,263.98	263,576.85

## 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

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	
新华联置地	北京	北京	房地产	100.00%		设立
株洲新华联	株洲	株洲	房地产		100.00%	设立
唐山新华联	唐山	唐山	房地产		100.00%	设立
内蒙古新华联	呼和浩特	呼和浩特	房地产		100.00%	设立
长春奥特莱斯	长春	长春	房地产		100.00%	设立
大庆新华联	大庆	大庆	房地产		100.00%	设立
西宁新华联	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
西宁置业	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
悦谷地产	北京	北京	房地产		100.00%	设立
天津恒业	天津	天津	房地产		100.00%	设立
国际置地	香港	香港	投资	100.00%		设立
芜湖文旅	芜湖	芜湖	文化旅游	90.00%		设立
长沙铜官窑	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
马来西亚置地	马来西亚	马来西亚	房地产		100.00%	设立
商业管理	北京	北京	商业	100.00%		设立
酒店管理	北京	北京	酒店	100.00%		设立

芜湖投资	芜湖	芜湖	文化旅游		100.00%	设立
新华联恒业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
新华联伟业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
惠州嘉业	广东	广东	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
华建	湖南	湖南	建筑业	100.00%		同一控制下企业合并
北京悦豪	北京	北京	物业		100.00%	同一控制下企业合并
黄山金龙	安徽	安徽	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉大花山	湖北	湖北	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
北京新崇基	北京	北京	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
新丝路文旅	香港	香港	投资		54.79%	非同一控制下企业合并
上海置业	上海	上海	房地产		100.00%	设立
上海新华联	上海	上海	房地产	100.00%		设立
银川新华联	宁夏	宁夏	房地产		100.00%	设立
宏石地产	北京	北京	房地产		100.00%	设立
锦亿园林	北京	北京	建筑装饰业		100.00%	设立
湖南新华联	长沙	长沙	房地产		80.00%	设立
醴陵新华联	醴陵	醴陵	房地产		60.00%	设立
芜湖盛世	芜湖	芜湖	房地产		100.00%	设立
海南新华联	海南	海南	房地产		95.00%	非同一控制下企业合并
惠州宏石	惠州	惠州	建筑装饰业		70.00%	同一控制下企业合并
儿童乐园	北京	北京	文化旅游	100.00%		同一控制下企业合并
阆中开发	四川	四川	文化旅游	70.00%		设立
阆中景区	四川	四川	文化旅游	51.52%		设立

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新丝路文旅	45.21%	-59,782,398.47		731,703,112.72
湖南新华联	20.00%	44,789,189.79	8,000,000.00	91,563,066.33
醴陵新华联	40.00%	25,001,487.59	14,000,000.00	84,078,970.36
芜湖文旅	10.00%	-4,345,621.39		-4,843,979.83
海南新华联	5.00%	-2,138,486.94		38,017,955.13
三亚优居	48.26%	12,391,473.73	83,852,994.63	448,817,609.83
阆中景区	48.48%	1,008,149.08		120,301,485.85
湖南海外	40.00%	1,424,527.40	1,742,874.89	41,329,615.15
中海文旅	30.00%	-2,883,539.58		1,644,956.50

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新丝路文旅	1,609,681,912.14	404,951,394.88	2,014,633,307.02	226,682,396.81	25,015,757.06	251,698,153.87	1,927,599,853.04	403,864,083.22	2,331,463,936.26	365,061,989.46	74,678,286.72	439,740,276.18
湖南新华联	913,531,121.97	22,792,101.18	936,323,223.15	478,025,920.60	481,970.88	478,507,891.48	1,608,714,791.12	47,308,125.77	1,656,022,916.89	1,382,153,534.17		1,382,153,534.17
醴陵新华联	791,895,088.67	246,725.93	792,141,814.60	581,944,388.71		581,944,388.71	1,043,502,589.24	381,697.15	1,043,884,286.39	861,190,579.47		861,190,579.47
芜湖文旅	156,402,292.23	491,686,779.51	648,089,071.74	696,528,870.04		696,528,870.04	148,206,310.75	517,363,619.56	665,569,930.31	629,333,514.69	41,220,000.00	670,553,514.69
海南新华联	1,582,008,007.00	75,292,624.45	1,657,300,631.45	639,941,629.59	256,999,899.28	896,941,528.87	1,571,604,897.48	78,842,710.67	1,650,447,608.15	390,318,867.39	456,999,899.28	847,318,766.67
三亚优居	1,584,179,398.63	56,436,169.47	1,640,615,568.10	652,616,376.58	58,000,000.00	710,616,376.58	2,016,007,931.52	47,526,059.10	2,063,533,990.62	834,458,709.38	151,000,000.00	985,458,709.38
闽中景区	174,293,597.64	125,005,764.35	299,299,361.99	51,542,567.73		51,542,567.73	179,737,604.23	127,485,123.04	307,222,727.27	61,545,448.44		61,545,448.44
湖南海外	88,370,322.37	43,181,827.44	131,552,149.81	80,520,361.89		80,520,361.89	143,755,725.13	45,849,554.42	189,605,279.55	135,236,359.81		135,236,359.81
中海文旅	20,234,574.89	4,893,500.20	25,128,075.09	19,644,886.76		19,644,886.76	26,711,608.82	4,398,723.31	31,110,332.13	16,015,345.20		16,015,345.20

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新丝路文旅	340,611,688.66	-143,909,443.21	-128,788,506.93	44,140,823.85	2,158,585,649.93	48,815,987.66	40,420,956.08	1,709,262,519.62
湖南新华联	763,709,563.97	223,945,948.95	223,945,948.95	-35,816,356.34	314,336,782.62	55,709,236.01	55,709,236.01	-28,730,815.48
醴陵新华联	408,672,833.74	62,503,718.97	62,503,718.97	-28,381,415.80	430,257,011.09	55,523,869.89	55,523,869.89	-5,574,000.13
芜湖文旅	31,049,531.18	-43,456,213.92	-43,456,213.92	6,003,592.97	44,590,899.23	-38,462,011.29	-38,462,011.29	12,056,032.58
海南新华联	3,336,981.67	-42,769,738.90	-42,769,738.90	71,594.07	1,608,179.89	-33,744,231.65	-33,744,231.65	21,634,842.35
三亚优居	277,803,641.22	25,676,489.28	25,676,489.28	-34,515,916.59	917,403,512.00	53,404,060.71	53,404,060.71	444,547,778.17
闽中景区	2,921,774.26	2,079,515.43	2,079,515.43	-16,233,455.25	19,048,987.67	-5,970,236.01	-5,970,236.01	11,882,330.28
湖南海外	216,851,125.32	1,582,683.15	1,582,683.15	-6,983,870.58	373,143,341.24	3,766,826.93	3,766,826.93	373,380.58
中海文旅	9,240,258.96	-9,611,798.60	-9,611,798.60	-154,319.12	14,883,785.51	-5,365,760.08	-5,365,760.08	-379,467.40

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

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	
长沙银行	湖南	长沙	金融	3.49%	1.18%	权益法核算

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

截至 2022 年 12 月 31 日，公司通过全资子公司华建持有长沙银行 140,277,001.00 股股票，占其总股本的 3.49%，另外湖南新华联国际石油贸易有限公司（以下简称石油公司）持有长沙银行 47,277,896.00 股股票，持股比例为 1.18%。根据 2012 年 11 月 27 日华建与石油公司签订的委托协议，石油公司将其持有的长沙银行部分股东权利委托华建代为行使，委托华建行使的股东权利为除收益权、处置权及股份认购权之外的其他全部权利，委托期间为石油公司持有长沙银行股份期间。华建合计持有长沙银行表决权比例为 4.67%，且华建委派了董事，对长沙银行具有重大影响，故对其采用权益法核算。

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长沙银行	长沙银行
流动资产		
非流动资产		
资产合计	904,733,493,000.00	796,150,318,000.00
流动负债		
非流动负债		
负债合计	842,561,236,000.00	739,504,359,000.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
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	22,867,614,000.00	20,867,848,000.00
净利润	6,811,255,000.00	6,304,376,000.00
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

本年度收到的来自联营企业的股利	57,050,000.35	92,617,843.84
-----------------	---------------	---------------

## 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，及时可靠地对风险进行监控，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

### 1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### (1) 信用风险管理实务

##### 1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- ①定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- ②定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

##### 2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- ①债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

#### (2) 预期信用损失的计量

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。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。

#### (3) 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

##### 1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

##### 2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司应收账款 42.91%（2021 年 12 月 31 日：24.96%）源于余额前五名客户，且占 31.28 % 的第一大客户欠款已于期后收回，本公司不存在重大的信用集中风险。

### 2、流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期

的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	814,081,490.08	846,526,596.67	846,526,596.67		
其他应付款	70,997,269.76	80,097,051.34	80,097,051.34		
一年内到期的非流动负债	12,281,197,715.47	13,115,650,199.91	13,115,650,199.91		
长期借款	5,015,606,306.22	7,625,982,204.77	348,538,034.09	6,632,463,566.38	644,980,604.30
长期应付款	319,616.58	334,340.83	334,340.83		
<b>小计</b>	<b>18,182,202,398.11</b>	<b>21,668,590,393.52</b>	<b>14,391,146,222.84</b>	<b>6,632,463,566.38</b>	<b>644,980,604.30</b>

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	1,117,009,000.88	1,220,384,220.91	1,220,384,220.91		
其他应付款	85,152,311.43	113,881,732.24	70,345,875.86	17,785,478.88	25,750,377.50
一年内到期的非流动负债	8,657,909,923.02	9,166,294,425.44	9,166,294,425.44		
长期借款	9,251,193,579.12	13,792,697,518.34	1,604,256,961.63	7,271,559,425.57	4,916,881,131.14
长期应付款	169,321.14	218,091.51	8,132.12	209,959.39	
<b>小计</b>	<b>19,111,434,135.59</b>	<b>24,293,475,988.44</b>	<b>12,061,289,615.96</b>	<b>7,289,554,863.84</b>	<b>4,942,631,508.64</b>

### 3、市场风险

#### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 730,541.55 万元（2021 年 12 月 31 日：人民币 773,121.31 万元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

#### (2) 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

## 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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（四）投资性房地产			2,934,240,800.00	2,934,240,800.00
2.出租的建筑物			2,934,240,800.00	2,934,240,800.00
持续以公允价值计量的资产总额			2,934,240,800.00	2,934,240,800.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

持续第三层次公允价值计量项目中，华信鸿业对新华联国际商业大厦以中联评报字【2023】第 349 号进行定性以及定量；上海新华联对上海新华联国际中心商业广场以中联评报字【2023】第 350 号进行定性以及定量；西宁新华联对西宁新华联购物中心以中联评报字【2023】第 351 号进行定性以及定量；银川新华联对银川新华联购物中心以中联评报字【2023】第 352 号进行定性以及定量；上海置业对青浦商铺以中天华资评报字【2023】第 10024 号进行定性以及定量。

### 3、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

新华联国际商业大厦公允价值为 123,340,000.00 元，其中本期公允价值减少 3,630,000.00 元，原始成本为 15,175,574.88 元，本年增值率为-2.86%，总增值率为 712.75%；上海新华联国际中心商业广场公允价值为 1,039,700,000.00 元，其中本期公允价值增加 710,000.00 元，原始成本为 1,080,477,226.05 元，本年增值率为 0.07%，总增值率为-3.77%；西宁新华联购物中心公允价值为 889,240,000.00 元，其中本期公允价值增加 210,000.00 元，原始成本为 768,993,660.03 元，本年增值率为 0.02%，总增值率为 15.64%；银川金凤新华联广场购物中心公允价值为 779,400,000.00 元，其中本期公允价值增加 170,000.00 元，原始成本为 662,111,015.58 元，本年增值率为 0.02%，总增值率为 17.71%；上海置业青浦商铺公允价值为 102,560,800.00 元，其中本期公允价值增加 498,800.00 元，原始成本为 102,087,975.01 元，本年增值率为 0.49%，总增值率为 0.46%。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
新华联控股有限公司	北京	化工、房地产、陶瓷、酒业等	3,000,000,000.00	58.65%	58.65%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是傅军。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。

## 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在其他主体中的权益之说明。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新华联矿业有限公司	母公司的控股子公司
新活力资本投资有限公司	母公司的控股子公司
湖南新华联国际石油贸易有限公司	母公司的控股子公司
新华联保险经纪有限公司	母公司的控股子公司
北京新镍网电子商务有限公司	母公司的控股子公司
新华联酒业有限公司	母公司的控股子公司
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	实际控制人间接参股的企业
豪客酒行有限公司	控股股东的参股企业
北京新华联产业投资有限公司	母公司的控股子公司
云南金六福贸易有限公司	受实际控制人重大影响公司
贵州珍酒销售有限公司	受实际控制人重大影响公司
长石投资有限公司	母公司之控股股东
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	母公司的控股子公司
新华联国际投资有限公司	控股子公司的少数股东
韩国黑石度假村株式会社	控股子公司的少数股东
新华联融资租赁有限公司	母公司的控股子公司
Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	控股子公司的少数股东
新华联控集团财务有限责任公司	母公司的控股子公司
北京水芭蕉商贸有限公司	母公司的控股子公司
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	母公司的控股子公司
北京新华联会议中心有限公司	母公司的控股子公司
新华联健康科技(天津)有限公司	母公司的控股子公司
新华联发展投资有限公司	母公司的控股子公司
博略投资有限公司	控股子公司的少数股东
新华联（北京）公寓开发管理有限公司	母公司的控股子公司
新华联控科技科技有限公司	母公司的控股子公司
海南国际奥林匹克股份有限公司	控股子公司的少数股东
海南国际奥林匹克俱乐部有限公司	控股子公司的少数股东
阆中古城文化旅游发展有限公司	控股子公司的少数股东
湖南华恩投资有限公司	控股子公司的少数股东
长沙银行股份有限公司	控股子公司的参股企业

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

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



				度	
贵州珍酒销售有限公司	白酒采购			否	7,328,727.33
新华联控股有限公司	采购商品	3,396,226.43	30,000,000.00	否	3,490,565.96
小计		3,396,226.43	30,000,000.00	否	10,819,293.29

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南金六福贸易有限公司	销售葡萄酒	625,261.11	2,441,841.33
新华联控股有限公司	建筑劳务	-1,435,134.70	355,226.57
新华联控股有限公司	物业服务	6,401,477.18	3,998,880.69
北京新华联产业投资有限公司	物业服务	2,878.42	7,505.22
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务	106,126.96	109,818.72
豪客酒行有限公司	物业服务	172,623.14	112,214.13
新华联酒业有限公司	物业服务	241,271.10	364,794.59
新华联矿业有限公司	物业服务	651,251.95	834,575.92
湖南新华联国际石油贸易有限公司	物业服务	13,118.52	27,808.93
新华联协和药业有限责任公司	物业服务		1,010.67
新活力资本投资有限公司	物业服务	360,171.04	371,648.72
长石投资有限公司	物业服务	119,099.27	17,225.43
新华联集团财务有限责任公司财务公司	物业服务	906,000.00	1,059,384.72
新华联融资租赁公司	物业服务	8,795.98	422,416.34
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务	1,191,090.79	416,698.76
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	物业服务	34,145.35	16,110.23
北京新华联会议中心有限公司	物业服务	126,448.86	72,635.00
新华联保险经纪有限公司	物业服务	79,024.91	82,577.36
新华联发展投资有限公司	物业服务	90,066.95	97,022.70
北京大为控股有限公司	物业服务	147,371.57	175,342.08
小计		9,841,088.40	10,984,738.11

## (2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	房屋建筑物		55,080.00

本公司作为承租方：

单位：元

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

		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
新华联控股有限公司	办公楼					14,669,633.20	7,961,768.96				

### (3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联控股有限公司	378,000,000.00	2019年02月27日	2022年12月10日	否
新华联控股有限公司	379,700,000.00	2019年06月26日	2023年12月10日	否
新华联控股有限公司	269,000,000.00	2019年07月03日	2022年07月03日	否
新华联控股有限公司	460,000,000.00	2018年11月28日	2023年05月28日	否
新华联控股有限公司	182,298,000.00	2018年09月27日	2023年03月26日	否
新华联控股有限公司	792,197,375.84	2019年06月28日	2027年06月28日	否
新华联控股有限公司	876,880,000.00	2019年11月28日	2023年12月20日	否
新华联控股有限公司	58,612,990.44	2019年08月16日	2023年06月30日	否
新华联控股有限公司	864,508,304.39	2018年08月16日	2026年08月08日	否
新华联控股有限公司	477,550,000.00	2018年09月20日	2023年03月20日	否

### (4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
新华联国际投资有限公司	10,997,269.76	2022年01月01日	2022年12月31日	该金额为期末金额

### (5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	8,275,256.38	9,766,709.50

### (6) 其他关联交易

关联方贷款

关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息发生额	备注
新华联融资租赁有限公司	71,333,072.71	160,000.00		71,493,072.71	5,199,308.55	
新华联控股集团财务有限责任公司	7,427,510.80		7,427,510.80		-176,359.20	
长沙银行股份有限公司	839,790,000.00		1,100,000.00	838,690,000.00	55,846,619.16	
小计	918,550,583.51	160,000.00	8,527,510.80	910,183,072.71	60,869,568.51	

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新华联控股有限公司	5,862,896.35		13,210,349.04	
	新华联融资租赁有限公司	77,946.93		96,664.93	
	新华联融资租赁有限公司北京分公司	18,718.00			
	新华联控股集团财务有限责任公司	28,209.00		28,209.00	
	北京新华联协和药业有限责任公司			20,000.00	
	新华联矿业有限公司	15,750.00		15,750.00	
	北京水芭蕉商贸有限公司	59,712.19		53,862.19	
	阆中古城文化旅游发展有限公司	44,647.50			
小计		6,107,879.97		13,424,835.16	
预付款项	韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00		31,352,700.00	
	新华联融资租赁有限公司			28,104.09	
	新华联控股有限公司	72,926.80		341,684.86	
	北京水芭蕉商贸有限公司	124,263.00		17,480.00	
	新华联酒业有限公司	71,839.67		163,207.53	
	豪客酒行有限公司	126,766.78			
小计		31,748,496.25		31,903,176.48	
其他应收款	新华联融资租赁有限公司	6,460,000.00		6,300,000.00	
	湖南华恩投资有限公司	50,977,997.55		52,147,997.55	
	海南国际奥林匹克俱乐部有限公司	363,806,311.16		363,065,288.34	
	海南国际奥林匹克股份有限公司	47,347,701.72		92,314,869.17	
	阆中古城文化旅游发展有限公司	17,134,715.56		15,857,925.25	
	北京水芭蕉商贸有限公司	7,900.00		152,660.00	
	湖南水芭蕉商贸有限公司			4,032.00	

	新华联国际投资有限公司			281,327.03	
	新华联控股有限公司	303,721.75		357,853.32	
	豪客酒行有限公司	52,200.00			
	新华联酒业有限公司	21,600.00			
小计		486,112,147.74		530,481,952.66	

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	9,047.08	9,047.08
	新华联控股有限公司	3,294,569.36	10,759,592.82
	北京水芭蕉商贸有限公司	765,987.00	878,716.88
	新华联酒业有限公司	372,135.20	1,117,814.25
	北京新华联会议中心有限公司	3,972,997.56	1,490,686.25
	湖南水芭蕉商贸有限公司		120,395.05
	西宁水芭蕉连锁超市有限公司	293,584.11	290,512.11
	豪客酒行有限公司	104,620.00	132,620.00
小计		8,812,940.31	14,799,384.44
合同负债	博略投资有限公司	12,844,036.70	14,561,565.87
	北京新华联会议中心有限公司	7,331.09	7,331.09
	新华联酒业有限公司	1,146,422.02	
	新华联控股集团财务有限责任公司	84,683.76	
	新华联黄金开发投资有限公司	11,037.74	
小计		14,093,511.31	14,568,896.96
其他应付款	Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	12,076,803.38	86,988,365.32
	新华联控股有限公司	11,266,473.88	8,797,203.70
	新华联国际投资有限公司	10,997,269.76	25,948,503.28
	北京新华联产业投资有限公司	1,714,815.93	1,714,815.93
	豪客酒行有限公司	27,281.00	27,281.00
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	50,000.00	50,000.00
	新华联酒业有限公司	87,086.00	524,351.00
	深圳新华联工贸发展有限公司		437,161.65
	北京水芭蕉商贸有限公司	193,363.71	645,653.71
	西宁水芭蕉连锁超市有限公司	144,623.02	144,623.02
	新华联（北京）公寓开发管理有限公司	563.18	563.18
	博略投资有限公司	9,000,000.00	
	韩国黑石度假村株式会社	687,585.35	
	湖南新华联国际石油贸易有	7,301.08	

	限公司		
小计		46,253,166.29	125,278,521.79

### 十三、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

###### (1) 未决诉讼

截至 2022 年 12 月 31 日，公司未决诉讼涉及的金额 2,715,564,506.07 元，其中主要涉诉案件明细如下：

序号	原告	被告	案由	涉案金额（元）	诉讼进展
1	中国工商银行股份有限公司	长沙铜官窑、公司、新华联置地	金融借款合同纠纷	624,145,113.67	一审中
2	天津海立方投资管理有限公司	北京新崇基	金融借款合同纠纷	585,673,288.00	尚未开庭审理
3	新华联置地、株洲新华联	株洲经济开发区管理委员会、株洲云龙示范区管理委员会	合同纠纷	338,664,900.22	开庭后调解协商中
4	CIM MACKENZIE CREEK LIMITED PARTNERSHIP	NSR TORONTO HOLDINGS LTD, NSR CANADA DEVELOPMENT LIMITED	财产损害赔偿纠纷	256,925,000.00	庭审前盘问
5	泰兴一建建设集团有限公司	惠州嘉业、新华联恒业、新华联置地、公司	建设工程施工合同纠纷	214,793,078.41	一审中
6	公司	长春市九台区人民政府	合同纠纷	100,309,803.83	一审中
7	公司	四川省阆中市人民政府、阆中古城文化旅游发展有限公司	合同纠纷	45,605,192.00	尚未开庭审理
8	中南水务工程有限公司、中南水务工程有限公司望城分公司	长沙铜官窑、新华联置地	建设工程施工合同纠纷	45,036,066.84	一审中
9	海南长宁颐养养老有限责任公司	海南新华联	合同纠纷	33,772,500.00	一审中
10	江苏兴厦建设工程集团有限公司	湖南新华联	建设工程施工合同纠纷	32,289,851.22	二审上诉中
11	湖南上林环境景观工程有限公司	棕榈生态城镇发展股份有限公司、长沙铜官窑	建设工程施工合同纠纷	31,787,247.35	一审中
12	湖南城市建筑集团有限公司	长沙铜官窑、新华联置地	建设工程施工合同纠纷	22,831,581.38	二审上诉中
13	黄山市建工集团股份有限公司	黄山金龙	建设工程施工合同纠纷	20,730,467.77	一审中
合计				2,352,564,090.69	

注 1：上述表格中序号 3、6、7 三个案件，公司作为原告的涉诉金额为 48,457.99 万元，不需要计提预计负债。

注 2：公司作为被告的案件中：①序号 1、2 两个案件为金融借款合同纠纷案件，涉诉金额为 120,981.84 万元，公司已按合同约定计提利息及罚息；②序号 5、8、10、11、12、13 六个案件为建设工程施工合同纠纷案件，涉诉金额 36,746.83 万

元，序号 8、10、11、12 四个案件公司已根据合同及一审判决计提预计负债，序号 5 泰兴一建建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷主要系因施工方和公司及下属子公司就尚未支付的工程款项提起诉讼，公司认为原告未按时提交结算相关资料或提交资料不符合要求，造成结算延期，责任在原告，双方在合同总价及支付时间存在争议，根据案件目前的进度，尚在一审中，存在撤诉和和解的可能，且金额存在重大不确定性，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债，序号 13 黄山市建工集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷主要系因施工方和公司就尚未支付的工程款项提起诉讼，正在鉴定中，公司将进行反诉，追究对方工期等违约责任，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债；③序号 4 案件为财产损害赔偿纠纷案件，涉诉金额为 5,000.00 万加元，目前尚未开庭审理，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债；④序号 9 案件为海南长宁颐养老有限责任公司诉公司下属子公司合同纠纷案件，涉诉金额为 3,377.25 万元，公司已按合同约定计提利息。

注 3：序号 1 案件公司已经于 2023 年 2 月收到湖南省长沙市中级人民法院（以下简称“长沙中院”）民事判决书（（2022）湘 01 民初 453 号）；序号 5 案件公司已经于 2023 年 4 月收到广东省惠州市中级人民法院民事调解书（（2022）粤 13 民初 386 号），与泰兴一建建设集团有限公司达成和解协议。

#### （2）按揭担保

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 55.91 亿元。

### （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

#### （1）长沙银行股权拍卖

2023 年 1 月 12 日公司收到北京市第三中级人民法院通知，北京市第三中级人民法院于 2023 年 1 月 12 日发布拍卖公告，并于 2023 年 2 月 13 日上午 10 点至 2023 年 2 月 14 日上午 10 点止（延时除外）在北京产权交易所进行第一次网络司法拍卖公司子公司华建持有的长沙银行股权。本次拍卖前，华建持有长沙银行 140,277,001 股股票，占其总股本的 3.49%，具体详见公司公告（公告编号：2023-004）。

2023 年 2 月 14 日北京产权交易所司法拍卖成交华建持有的长沙银行 139,157,122 股股票，占其总股本的 3.46%，2023 年 3 月 14 日，公司收到北京市第三中级人民法院《执行裁定书》，上述股票所有权自本裁定送达买受人时起转移，买受人长沙市投资控股有限公司可持本裁定到相关登记部门办理股票过户、变更、登记手续。2023 年 3 月 28 日，股份已完成过户手续，华建所持长沙银行股份降至 1,119,879 股，持股比例降至 0.03%，公司对长沙银行不再具有重大影响。

本次被拍卖长沙银行股权最近一个会计年度经审计的资产总额、归属于母公司的净资产分别占公司最近一个会计年度经审计的合并报表期末资产总额、归属于母公司的净资产的比例超过 50%，且超过 5,000 万元人民币，根据《上市公司重大资产重组管理办法（2020 年修正）》的规定，本次长沙银行股票被司法拍卖事项可能被动形成中国证监会规定的上市公司重大资产重组，具体详见公司公告（公告编号：2023-010）。

#### （2）拟向法院申请重整及预重整

2023 年 4 月 18 日公司召开第十届董事会第十五次会议，审议通过了《关于拟向法院申请重整及预重整的议案》，拟以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，向有管辖权的人民法院（以下简称“法院”）申请对公司进行重整及预重整，该事项尚需通过股东大会审议。法院能否决定公司进行预重整、公司的重整申请能否被法院裁定受理以及具体时间尚存在不确定性。根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，如法院裁定受理公司的重整申请，深圳证

券交易所将对公司股票交易实施退市风险警示。如公司因重整失败而被宣告破产，则公司股票及衍生品将面临被终止上市的风险，具体详见公司公告（公告编号：2023-025）。

## 十五、其他重要事项

### 1、分部信息

#### （1）报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部/产品分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、文旅业务及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配

#### （2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	文旅	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	3,935,936,529.23	787,397,141.52		-123,593,766.29	4,599,739,904.46
主营业务成本	2,531,686,005.18	1,267,292,729.74		-130,578,810.35	3,668,399,924.57
资产总额	58,871,903,234.36	11,313,598,844.59	36,716,582,763.52	-	39,315,305,079.29
负债总额	54,318,885,813.86	13,967,924,269.84	23,797,011,779.08	-	38,470,781,302.31
				67,586,779,763.18	53,613,040,560.47

### 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

#### （1）控股股东股份冻结情况

截至 2023 年 4 月 6 日，公司控股股东新华联控股有限公司持有公司股份数量 1,112,352,587.00 股，占公司总股本的 58.65%，累计被司法轮候冻结股份数量 1,112,352,587.00 股，占其持有公司股份总数的 100.00%，占公司总股本的 58.65%。公司控股股东被债权人向法院申请破产重整，2022 年 8 月 9 日，北京市第一中级人民法院依法裁定受理新华联控破产重整案，并于 2022 年 9 月 7 日指定新华联控管理人。目前，虽然控股股东所持的公司股份被冻结后，暂未对其控制权产生重大影响，但若其所持冻结的股份被司法处置，则将可能导致公司的实际控制人发生变化。

#### （2）借款逾期情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存在借款本金及利息到期未偿还的情况，本金额为 9,610,319,803.09 元，利息金额为 2,072,052,799.01 元，截至本报告日本金中 679,000,000.00 元已经与债权人签订展期协议，其余本金及利息尚未签订相关的展期协议。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	14,029,558,021.62	7,818,155,769.73
合计	14,029,558,021.62	7,818,155,769.73

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
关联方	14,008,842,442.93	7,799,174,475.36
应收暂付款	58,078.68	52,014.68
往来款及其他	10,657,500.01	8,929,279.69
合计	14,029,558,021.62	7,818,155,769.73

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额 在本期				

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	8,905,804,178.07
1 至 2 年	492,843,643.11
2 至 3 年	491,927,284.55
3 年以上	4,138,982,915.89
3 至 4 年	582,419,647.34
4 至 5 年	3,556,563,268.55
合计	14,029,558,021.62

## 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京新华联置地有限公司	往来款	7,938,337,308.89	1 年以内	56.58%	
北京新崇基置业有限公司	往来款	1,743,264,008.68	1 年以上	12.43%	
新华联国际置地有限公司	往来款	1,314,042,922.22	1 年及以上	9.37%	
银川新华联房地产开发有限公司	往来款	684,220,557.07	1 年及以上	4.88%	



芜湖新华联文化旅游投资管理有 限公司	往来款	425,766,535.92	1 年及以上	3.03%	
合计		12,105,631,332.78		86.29%	

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,971,146,156. 34		6,971,146,156. 34	7,013,048,190. 17		7,013,048,190. 17
合计	6,971,146,156. 34		6,971,146,156. 34	7,013,048,190. 17		7,013,048,190. 17

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价 值）	本期增减变动				期末余额（账面 价值）	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他		
新华联置地	2,920,000,000.00					2,920,000,000.00	
上海新华联	51,000,000.00					51,000,000.00	
旅游管理	500,000,000.00					500,000,000.00	
商业管理	100,000,000.00					100,000,000.00	
国际置地	99,476,250.00					99,476,250.00	
儿童乐园	210,159,370.66					210,159,370.66	
三亚优居	517,400,000.00					517,400,000.00	
华建	1,949,110,595.68					1,949,110,595.68	
北京悦豪	41,902,033.83		41,902,033.83				
长基商业	50,000,000.00					50,000,000.00	
湖南海外旅 游	180,000,000.00					180,000,000.00	
中海文旅	59,999,940.00					59,999,940.00	
正联商贸	10,000,000.00					10,000,000.00	
芜湖文旅	180,000,000.00					180,000,000.00	
上海联悠	10,000,000.00					10,000,000.00	
闽中景区	134,000,000.00					134,000,000.00	
合计	7,013,048,190.17		41,902,033.83			6,971,146,156.34	

## 3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	206,599,584.37	103,117,621.13
处置长期股权投资产生的投资收益	388,097,966.17	-37,327,427.14
或有对价	36,000,000.00	
合计	630,697,550.54	65,790,193.99

## 十七、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-159,533,364.28	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	23,017,349.52	
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	-1,504,095.61	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-265,825,997.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,298,924.05	
减：所得税影响额	-42,550,646.83	
少数股东权益影响额	4,125,319.68	
合计	-341,121,856.52	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-357.39%	-1.80	-1.80
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-321.71%	-1.62	-1.62

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用