

建业住宅集团（中国）有限公司

2020 年度 1-6 月财务报告





资产负债表

编制单位：建业住宅集团(中国)有限公司

单位：人民币元

	附注	2020年6月30日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	22,515,353,191.15	4,755,835,560.68	23,916,114,351.97	8,250,197,890.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	五、2		1,000,000.00	6,273,250.00	1,200,000.00
应收账款	五、3	656,462,743.11	185,543,530.48	631,489,635.98	238,476,288.31
预付款项	五、4	841,285,266.10	104,817,855.83	585,958,693.64	90,874,702.94
其他应收款	五、5	11,814,935,259.93	31,602,250,242.10	18,966,639,765.83	34,591,955,200.62
存货	五、6	75,820,478,695.53	1,379,651,918.80	55,778,951,606.72	1,942,576,581.37
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五、7	502,278,292.70	502,278,292.70		
其他流动资产	五、8	5,513,141,592.84	124,855,239.75	4,201,313,646.90	168,853,990.86
流动资产合计		117,663,935,041.36	38,656,232,640.34	104,086,740,951.04	45,284,134,654.74
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、9	898,063,841.82	858,818,848.71	1,231,914,062.23	1,152,869,069.12
持有至到期投资					
长期应收款	五、10			485,034,064.51	485,034,064.51
长期股权投资	五、11	1,882,256,560.87	15,947,914,723.78	1,962,900,423.38	14,876,416,756.66
投资性房地产	五、12	1,317,394,970.90		1,356,687,948.85	
固定资产	五、13	2,241,590,555.17	771,952,165.67	2,329,315,304.79	790,227,808.79
在建工程	五、14	919,973,077.58	323,913,502.27	897,099,944.97	322,913,502.27
生产性生物资产	五、15	262,479.03		209,490.14	
油气资产					
无形资产	五、16	279,970,177.03	53,507,069.44	290,044,351.90	54,772,945.31
开发支出	五、17	741,440.00		541,440.00	
商誉	五、18	1,045,875,876.03		0.00	
长期待摊费用	五、19	88,877,184.14	31,320,633.27	78,354,545.35	28,505,970.54
递延所得税资产	五、20	2,046,620,664.95	64,371,441.66	1,768,298,042.57	75,105,914.34
其他非流动资产	五、21	25,812,862.39		216,148,343.02	
非流动资产合计		10,747,439,689.91	18,051,798,384.80	10,616,547,961.71	17,785,846,031.54
资产总计		128,411,374,731.27	56,708,031,025.14	114,703,288,912.75	63,069,980,686.28

公司法定代表人：

星刘
印卫

主管会计工作的公司负责人：

胡平
4101086245371

公司会计机构负责人：

斐杨
印斐



资产负债表（续）

编制单位：建业住宅集团（中国）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日		2019年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、22	1,014,246,200.00		1,408,641,200.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、23	3,466,931,665.81	29,500,000.00	3,971,603,726.17	47,751,000.00
应付账款	五、24	7,694,937,288.77	204,676,246.42	6,720,074,788.51	46,013,650.78
预收款项	五、25	65,447,724,808.86	1,286,083,032.78	49,664,468,498.33	1,955,204,812.61
应付职工薪酬	五、26	69,152,582.53	12,251,100.39	281,284,026.81	37,409,915.86
应交税费	五、27	865,409,931.27	34,049,151.24	1,275,498,752.50	13,278,175.93
其他应付款	五、28	22,030,380,732.84	38,126,748,640.53	27,736,999,163.04	43,742,646,813.22
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、29	3,685,751,711.65	70,000,000.00	3,117,603,127.65	370,030,000.00
其他流动负债	五、30	68,025,047.43	4,477,603.10	124,533,180.22	2,508,252.52
流动负债合计		104,342,559,969.16	39,767,785,774.46	94,300,706,463.23	46,214,842,620.92
非流动负债：					
长期借款	五、31	4,246,611,458.72	420,000,000.00	3,382,698,442.25	450,000,000.00
应付债券	五、32	2,989,248,169.19	2,989,248,169.19	2,985,774,455.33	2,985,774,455.33
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、33	599,497,521.50	588,000,000.00	599,497,521.50	588,000,000.00
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、34	16,552,384.23		17,094,936.69	
递延所得税负债	五、20	337,753,835.80	5,868,862.57	5,425,394.07	5,425,394.07
其他非流动负债	五、35	25,431,499.48		25,109,320.67	
非流动负债合计		8,215,094,868.92	4,003,117,031.76	7,015,600,070.51	4,029,199,849.40
负债合计		112,557,654,838.08	43,770,902,806.22	101,316,306,533.74	50,244,042,470.32
所有者权益：					
实收资本	五、36	2,360,000,000.00	2,360,000,000.00	2,360,000,000.00	2,360,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、37	-403,935.05	-1,500,888.48	-403,935.05	-1,500,888.48
减：库存股					
其他综合收益	五、38	17,606,587.71	17,606,587.71	16,276,182.22	16,276,182.22
专项储备					
盈余公积	五、39	1,180,538,795.56	1,180,000,000.00	1,180,538,795.56	1,180,000,000.00
未分配利润	五、40	9,019,042,370.13	9,381,022,519.69	7,631,622,765.64	9,271,162,922.22
归属于母公司所有者权益合计		12,576,783,818.35	12,937,128,218.92	11,188,033,808.37	12,825,938,215.96
少数股东权益		3,276,936,074.84		2,198,948,570.64	
所有者权益合计		15,853,719,893.19	12,937,128,218.92	13,386,982,379.00	12,825,938,215.96
负债和所有者权益总计		128,411,374,731.27	56,708,031,025.14	114,703,288,912.75	63,069,980,686.28

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





利润表

单位: 人民币元

项 目	附注	2020年1-6月		2019年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、41	9,252,013,231.56	1,287,006,740.48	6,871,353,641.66	277,520,331.90
减: 营业成本	五、41	6,431,232,605.15	865,658,321.02	4,845,607,356.50	13,697,478.00
税金及附加	五、42	267,614,321.11	7,345,129.90	209,626,686.72	6,322,002.07
销售费用	五、43	741,076,809.73	75,598,518.50	531,943,273.66	18,666,610.89
管理费用	五、44	528,581,909.25	116,836,076.15	506,256,800.15	123,096,978.33
研发费用					
财务费用	五、45	126,437,478.16	132,408,116.22	182,845,024.93	104,281,310.24
其中: 利息费用		190,051,955.41	155,152,499.53	196,797,079.35	100,711,769.26
利息收入		77,020,429.38	24,185,027.40	31,960,803.61	4,225,414.99
加: 其他收益	五、46	34,700,046.00	30,770,798.60	1,184,382.05	170,881.83
投资收益(损失以“-”号填列)	五、47	903,184,544.25	47,316,953.98	653,254,079.80	486,869,334.58
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-15,242,829.69	39,679,666.70	16,828,904.27	55,999,586.19
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
资产减值损失	五、48	262,495,230.32	18,459,222.82	47,759,118.31	8,386,860.25
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、49	239,274.53	25,439.96	188,414.91	82,870.80
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,832,698,742.62	148,814,548.41	1,201,940,258.16	490,190,179.33
加: 营业外收入	五、50	2,966,910.15	1,155,770.17	4,728,538.42	265,312.72
减: 营业外支出	五、51	39,099,801.74	2,511.00	34,610,713.28	10,146,734.54
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,796,565,851.03	149,967,807.58	1,172,058,083.30	480,308,757.51
减: 所得税费用	五、52	352,645,738.54	40,108,210.10	243,998,934.10	-2,096,715.06
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,443,920,112.48	109,859,597.48	928,059,149.20	482,405,472.57
(一) 按经营持续性分类		1,443,920,112.48	109,859,597.48	928,059,149.20	482,405,472.57
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,443,920,112.48	109,859,597.48	928,059,149.20	482,405,472.57
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		1,443,920,112.48		928,059,149.20	
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,406,101,221.97		870,387,376.43	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		37,818,890.51		57,671,772.77	
五、其他综合收益的税后净额		1,330,405.49	1,330,405.49		
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,330,405.49	1,330,405.49		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益					
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,330,405.49	1,330,405.49		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益		1,330,405.49	1,330,405.49		
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(4) 现金流量套期损益的有效部分					
(5) 外币财务报表折算差额					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		1,445,250,517.97	111,190,002.97	928,059,149.20	482,405,472.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,407,431,627.46	1,330,405.49	870,387,376.43	
归属于少数股东的综合收益总额		37,818,890.51		57,671,772.77	

公司法定代表人:

星刘
印卫

主管会计工作的公司负责人:

胡平
4101055245371

公司会计机构负责人:

斐杨
印斐



现金流量表

编制单位：建业住宅集团(中国)有限公司

单位：人民币元

	附注	2020年1-6月		2019年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
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		19,351,661,124.21	837,951,017.89	13,721,405,049.67	803,248,371.01
收到的税费返还		56,230,765.91		3,818,793.08	
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	28,377,859,636.73	37,595,965,975.13	45,475,769,177.72	48,864,870,464.34
经营活动现金流入小计		47,785,751,526.85	38,433,916,993.02	59,200,993,020.47	49,668,118,835.35
购买商品、接受劳务支付的现金		8,701,413,165.76	136,288,218.41	8,342,287,419.98	77,527,451.89
支付给职工以及为职工支付的现金		687,513,083.04	107,642,862.66	581,912,643.97	115,602,781.55
支付的各项税费		2,257,420,526.39	38,222,895.01	1,629,256,123.77	42,780,499.63
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	35,569,145,571.89	41,977,300,916.87	47,252,479,273.60	47,193,316,635.79
经营活动现金流出小计		47,215,492,347.08	42,259,454,892.95	57,805,935,461.32	47,429,227,368.86
经营活动产生的现金流量净额		570,259,179.77	-3,825,537,899.93	1,395,057,559.15	2,238,891,466.49
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		96,635,000.00		16,119,674.47	20,050,000.00
取得投资收益收到的现金		236,405,606.53	1,769,095,075.10	32,143,545.63	309,544,081.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		278,405.24	980.00	211,189.00	146,530.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、53	414,918,370.61			
收到其他与投资活动有关的现金		748,237,382.38	1,769,096,055.10	48,474,409.10	329,740,611.06
投资活动现金流入小计		1,469,996,364.76	1,770,091,050.20	86,947,818.20	659,440,632.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,388,379.62	6,801,217.00	274,810,056.10	7,059,650.76
投资支付的现金		32,838,963.34	942,071,824.87	1,011,950,253.63	1,580,849,405.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五、53	99,317,056.53		37,104,854.13	
支付其他与投资活动有关的现金		165,544,399.49	948,873,041.87	148,740,838.11	1,587,909,056.11
投资活动现金流出小计		582,692,982.89	820,223,013.23	1,472,606,001.97	1,587,909,056.11
投资活动产生的现金流量净额		887,303,381.87	949,868,036.97	-1,424,131,592.87	-1,258,168,445.05
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		136,185,100.00		98,949,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		136,185,100.00		78,949,000.00	
取得借款收到的现金		2,848,525,000.00		6,963,340,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金				1,859,609,000.00	1,859,609,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		2,984,710,100.00		8,921,898,000.00	2,009,609,000.00
偿还债务支付的现金		3,993,839,999.53	330,030,000.00	4,719,914,000.00	2,964,539,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		699,398,146.24	151,524,039.90	687,014,710.68	208,859,829.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		117,070,000.00		15,426,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、53	46,801.98		7,872,776.87	7,479,726.86
筹资活动现金流出小计		4,693,284,947.75	481,554,039.90	5,414,801,487.55	3,180,878,556.46
筹资活动产生的现金流量净额		-1,708,574,847.75	-481,554,039.90	3,507,096,512.45	-1,171,269,556.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-555,622,685.09	-3,486,868,926.60	3,478,022,478.73	-190,546,535.02
加：期初现金及现金等价物余额		20,199,189,812.96	8,223,760,190.48	12,477,737,820.40	5,795,823,581.42
六、期末现金及现金等价物余额		19,643,567,127.87	4,736,891,263.88	15,955,760,299.13	5,605,277,046.40

公司法定代表人：

星刘
印卫

主管会计工作的公司负责人：

胡平
4101055245371

公司会计机构负责人：

斐杨
印斐



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2020年1-6月

	归属于母公司所有者权益					其他	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备				
一、上年期末余额	2,360,000,000.00		-403,935.05		16,276,182.22		7,631,622,765.64	11,188,033,808.37	2,198,948,570.63	13,386,982,379.00
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	2,360,000,000.00		-403,935.05		16,276,182.22		7,631,622,765.64	11,188,033,808.37	2,198,948,570.63	13,386,982,379.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者分配的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	2,360,000,000.00		-403,935.05		17,606,587.71		-18,681,617.48	-18,681,617.48	899,483,513.70	880,801,896.22
							9,019,042,370.13	12,576,783,818.35	3,276,936,074.84	15,853,719,893.19

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

星刘印卫

胡平

斐杨斐印



所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2020年1-6月						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年期末余额	2,360,000,000.00		-1,500,888.48		16,276,182.22		12,825,938,215.96
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,360,000,000.00		-1,500,888.48		16,276,182.22		12,825,938,215.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,330,405.49		111,190,002.97
（一）综合收益总额					1,330,405.49		111,190,002.97
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
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							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年期末余额	2,360,000,000.00		-1,500,888.48		17,606,587.71		12,937,128,218.92



公司会计机构负责人：

主管会计工作的公司负责人：



公司法定代表人：



所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2019年度									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年期末余额	2,360,000,000.00		-1,500,888.48				988,574,069.68	6,863,170,594.44		10,210,243,775.64
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,360,000,000.00		-1,500,888.48				988,574,069.68	6,863,170,594.44		10,210,243,775.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额					16,276,182.22			6,863,170,594.44		2,615,694,440.32
（二）所有者投入和减少资本					16,276,182.22			2,407,992,327.78		2,615,694,440.32
1. 所有者投入的普通股								2,599,418,258.10		
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积							191,425,930.32	-191,425,930.32		
2. 对所有者的分配							191,425,930.32	-191,425,930.32		
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	2,360,000,000.00		-1,500,888.48		16,276,182.22		1,180,000,000.00	9,271,162,922.22		12,825,938,215.96

公司法定代表人：

星刘印卫

主管会计工作的公司负责人：

胡平

公司会计机构负责人：

斐杨印斐

建业住宅集团（中国）有限公司
2020 年度 1-6 月财务报表附注
(金额单位：人民币元)

一、 公司基本情况

（一） 公司历史沿革

建业住宅集团（中国）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）为有限责任公司（台港澳法人独资），成立于 1992 年 5 月 22 日，取得河南省工商行政管理局核发的工商企合豫字第 00378 号企业法人营业执照。

2007 年 11 月，经河南省商务厅豫商资管[2007]297 号文件批准，原股东建业地产控股有限公司将所持有本公司的全部 100%的股权转让给建业地产投资股份有限公司。

2008 年 5 月，经河南省商务厅豫商资管[2008]57 号文件批准，本公司注册资本由人民币 100,000.00 万元增至 170,000.00 万元，取得河南省人民政府换发的商外资豫府资字[1992]C079 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，取得河南省工商行政管理局核发的注册号为 410000400000543 号《企业法人营业执照》。本公司股东仍为建业地产投资股份有限公司。

2010 年 10 月，经河南省商务厅豫商资管[2010]75 号文件批准，本公司注册资本由人民币 170,000.00 万元增至 236,000.00 万元。本公司股东仍为建业地产投资股份有限公司。

法定代表人：刘卫星

实收资本：236,000.00 万元

（二） 公司经营范围

房地产开发与经营（濮示范区 2016-24 号宗地项目、濮示范区 2016-30 号宗地项目、濮示范区 2016-31 号宗地项目、濮示范区 2017-05 号宗地项目）；房地产配套投资、咨询与服务；建筑、装饰材料销售（涉及资质证的凭证经营）。

所属行业：房地产开发企业

（三）公司注册地址

河南自贸试验区郑州片区（郑东）农业东路与如意西路建业总部港 E 座

（四）经营期限：1992 年 5 月 22 日至 2032 年 5 月 21 日

（五）公司的基本组织架构

本公司已根据《公司法》和《章程》的规定，设置了股东会、董事会、监事会等组织机构，股东会是公司的最高权力机构，董事会为股东大会的常设权力机构，监事会是股东大会的派出监督机构。

（六）合并财务报表的合并范围

本公司 2020 年度 1-6 月纳入合并范围的子公司共 295 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”，本公司 2020 年度 1-6 月合并范围比 2019 年度增加 22 户，减少 5 户，详见附注六“合并范围变更”。

（七）公司财务报告的批准报出

本财务报告已经公司董事会于 2020 年 08 月 25 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一）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，按照财政部颁布于 2006 年 2 月 15 日及以后的《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”）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。除某些金融工具外，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。

（二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本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 2020 年 6 月 30 日合并及公司财务状况以及 2020 年度 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计

入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、（六）2.），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理。

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本

公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资

产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（十四）“长期股权投资”或本附注三、（十）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、（十四）、2、④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、（十四）、2、②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，

以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（八）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

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

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

3、外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

（十）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

2、 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，

主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢

价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

3、 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负

债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金融资产单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产不再包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合

同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

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

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

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

5、 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

6、 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

7、 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入

衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

8、 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、 权益工具

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

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十一） 应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 100 万元以上的应收账款和其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的

差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

2、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

应收账款：

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄状态

其他应收款：

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄状态
无风险组合	关联方、政府

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

应收账款：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法

其他应收款：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	其他方法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1	1
1 至 3 年	5	5
3 年以上	30	30

b. 组合中，采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	方法说明
无风险组合	属于关联方及政府的其他应收款不计提坏账准备

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对有客观证据表明其已发生减值的单项非重大应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

5、本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6、对应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十二） 存货

1、存货的分类

存货分类为：存货按低值易耗品、开发产品、开发成本、拟开发土地、库存商

品及农业存货分类。

2、存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，于每年年末对存货进行全面盘点；存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；低值易耗品领用时采用一次性摊销法。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

3、存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4、存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

5、房地产开发产品的处理

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品、出租开发产品等在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及估计的销售费用以及相关税费后的金额。

开发用土地在“存货-开发成本”科目核算，对于纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；对于连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值其开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”

或“开发产品”。

（十三） 持有待售的资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得

转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十四） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、（十）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资

本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股

权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、（六）、2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价

款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以

外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十五） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司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、已出租的建筑物。

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

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

（十六） 固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提

折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-35	5	2.71-4.75
机器设备	5	5	19.00
运输设备	4	5	23.75
办公设备及其他	3-5	5	19.00-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

4、大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（十七） 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

（十八） 借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预

定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（十九） 生物资产

1、生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产的确认需要同时满足下列条件：公司因过去的交易或事项而拥有或控制该生物资产；与该资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入公司；该生物资产的成本能够可靠地计量。

2、生物资产的分类

生物资产分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。消耗性生物资产包括，为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产包括，为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产。公益性生物资产包括，以防护、环境保护为主要目的的生物资产。

3、生产性生物资产的折旧政策

生产性生物资产折旧采用直线法计算，按各类生物资产估计的使用年限扣除残值后，确定折旧率如下：

生产性生物资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
动物	3.5年	-	28.57
果树	10年	-	10

4、生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产减值准备，并计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

公益性生物资产不计提减值准备。

（二十） 无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

（二十一） 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

（二十二） 长期待摊费用的摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

（二十三） 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十四） 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

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

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

（二十五） 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

C、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

（二十六） 收入的确认

1、销售商品收入的确认

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入的确认

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、让渡资产使用权收入的确认

①与资产使用权让渡相关的经济利益很可能流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入② 收入的金额能够可靠地计量。

利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、建造合同

①建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

②建造合同在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

a.与合同相关的经济利益很可能流入企业；

b.实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

c.固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

③本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

④资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

5、收入确认的具体方法

本公司的收入主要为房地产开发收入、服务收入、轻资产收入、利息收入等。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件及交房时点，即交付房产时确认销售收入的实现。

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

商品销售收入以货物发出且对方验收合格并取得收款的凭据为收入确认的时点。

服务收入、轻资产收入于提供服务时或服务期间按收益期进行分摊确认收入。

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

（二十七） 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，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，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业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。

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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常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。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（二十九） 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满

足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三十） 租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

（三十一） 其他重要的会计政策和会计估计

终止经营：

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

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。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、（十三）“持有待售的资产”相关描述。

（三十二）重要会计政策和会计估计变更

1、会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

2、会计估计变更及其影响

本报告期未发生会计估计变更事项。

3、重大会计差错更正及其影响

本报告期未发现重大会计差错更正事项。

四、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	预收房款、销售商品、服务收入等	预征率 3%、征收率 5%、6%、9%、10%、13%、16%
营业税	预收房款、物业服务	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额、应税所得率	25%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%--60%
房产税	房产原值或租金	1.2%、12%
其他税项	按税法对税项的规定计算、缴纳	-

（二）公司及子公司按照各地税务机关规定的预交比例缴纳土地增值税，并按照规定按项目实际增值额和规定的税率清算，对预缴的土地增值税多退少补。

（三）本公司之子公司鄢陵建业绿色基地建设有限公司及鹤壁建业绿色基地建设有限公司自产农产品享受免征增值税优惠政策。

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2020 年 1 月 1 日】，期末指【2020 年 6 月 30 日】，本期指 2020 年度 1-6 月，上期指 2019 年度。

1、货币资金

项目	2020.6.30	2019.12.31
现金	475,957.89	19,624,726.03
银行存款	19,643,091,169.98	20,179,565,086.93
其他货币资金	2,871,786,063.28	3,716,924,539.01
合计	22,515,353,191.15	23,916,114,351.97

注 1：截至 2020 年 6 月 30 日，其他货币资金中购房按揭保证金 461,442,020.35 元，票据保证金 2,393,960,654.14 元，其他受限资金 16,383,388.79 元；截止 2020 年 6 月 30 日，受限资金为 2,871,786,063.28 元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

种类	2020.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	-	-	-
商业承兑汇票	-	-	-
合计	-	-	-

(续)

种类	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	6,273,250.00	-	6,273,250.00
商业承兑汇票	-	-	-
合计	6,273,250.00	-	6,273,250.00

3、应收账款

(1) 应收账款及坏账准备

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

类别	2020.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	675,209,813.88	100.00	18,747,070.77	2.78	656,462,743.11
其中：账龄组合	675,209,813.88	100.00	18,747,070.77	2.78	656,462,743.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	675,209,813.88	100.00	18,747,070.77	2.78	656,462,743.11

(续)

类别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	642,939,950.03	100.00	11,450,314.05	1.78	631,489,635.98
其中：账龄组合	642,939,950.03	100.00	11,450,314.05	1.78	631,489,635.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	642,939,950.03	100.00	11,450,314.05	1.78	631,489,635.98

(2) 组合中按账龄分析法计提坏账准备应收账款

账龄	2020.6.30				2019.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	485,814,815.11	71.94	4,858,148.15	1.00	572,354,961.28	89.02	5,723,549.61	1.00
1 至 2 年	131,776,688.81	19.52	6,588,834.44	5.00	52,864,017.59	8.22	2,643,200.88	5.00
2 至 3 年	39,941,619.22	5.92	1,997,080.96	5.00	8,930,911.16	1.39	446,545.56	5.00
3 年以上	17,676,690.74	2.62	5,303,007.22	30.00	8,790,060.00	1.37	2,637,018.00	30.00
合计	675,209,813.88	100.00	18,747,070.77	-	642,939,950.03	100.00	11,450,314.05	-

(3) 坏账准备

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		转回	转销	
11,450,314.05	7,296,756.72	-	-	18,747,070.77

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	2020.6.30	坏账准备 金额	占总额 比例 (%)	账龄分析
鹿邑县明道城投资建设 有限公司	不须抵消的关联 方	13,699,961.76		2.03	1 年以内
		8,446,565.96		1.25	1 至 2 年
		2,602,526.60		0.39	2 至 3 年
		323,319.00		0.05	3 年以上
河南建业置地广场 置业有限公司	不须抵消的关联 方	21,047,740.03		3.12	1 年以内
		4,819,144.79		0.71	1 至 2 年
		527,804.92		0.08	2 至 3 年
周口市万裕达房地 产开发有限公司	非关联方	12,484,411.00	124,844.11	1.85	1 年以内
		6,043,206.46	302,160.32	0.9	1 至 2 年
河南中科化工有限 责任公司	非关联方	18,000,000.00	900,000.00	2.67	2 至 3 年
邓州森林半岛置业 有限公司	非关联方	30,608,855.85	306,088.56	4.53	1 年以内
合计		118,603,536.37	1,633,092.99	17.58	-

4、预付账款

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2020.6.30		2019.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	657,630,211.15	78.17	454,009,034.71	77.48
1 至 2 年	68,062,092.41	8.09	33,056,119.48	5.64
2 至 3 年	16,890,868.22	2.01	71,468,764.31	12.20
3 年以上	98,702,094.32	11.73	27,424,775.14	4.68
合计	841,285,266.10	100.00	585,958,693.64	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司	金额	占总额	账龄	未结算原
------	------	----	-----	----	------

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

	关系		比例（%）		因
鹤壁市公共资源交易中心	非关联方	132,200,000.00	15.71	1 年以内	土地款
登封市公共资源交易中心	非关联方	96,039,900.00	11.42	1 年以内	土地款
驻马店市公共资源交易中心	非关联方	81,440,000.00	9.68	1 年以内	土地款
河南圣玛斯科技有限公司	非关联方	10,964,900.00	1.30	1 至 2 年	工程未完 工
		30,000,000.00	3.57	3 年以上	
郑州市金水建设综合开发有限公司	非关联方	29,104,571.96	3.46	3 年以上	工程未完 工
合计	-	379,749,371.96	45.14	-	-

5、其他应收款

项目	2020.6.30	2019.12.31
应收利息	41,331,586.77	162,738,809.51
应收股利	-	224,287,500.00
其他应收款	11,773,603,673.16	18,579,613,456.32
合计	11,814,935,259.93	18,966,639,765.83

（1）应收利息情况

①应收利息分类列示：

项目	2020.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
企业间借款利息	41,238,331.64	-	41,238,331.64
其他收益	93,255.13	-	93,255.13
合计	41,331,586.77	-	41,331,586.77

（续）

项目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
企业间借款利息	162,736,422.84	-	162,736,422.84
其他收益	2,386.67	-	2,386.67
合计	162,738,809.51	-	162,738,809.51

（2）应收股利情况

①应收股利分类列示：

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
河南建业环球美食城置业有限公司	94,399,500.00	-	94,399,500.00
郑州建业天明置业有限公司	129,888,000.00	-	129,888,000.00
合计	224,287,500.00	-	224,287,500.00

(3) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类别	2020.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,948,274,862.00	100.00	174,671,188.84	1.46	11,773,603,673.16
其中：账龄组合	4,358,956,075.93	36.48	174,671,188.84	4.01	4,184,284,887.09
无风险组合	7,589,318,786.07	63.52	-	-	7,589,318,786.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	11,948,274,862.00	100.00	174,671,188.84	1.46	11,773,603,673.16

(续)

类别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,702,375,114.72	100.00	122,761,658.40	0.66	18,579,613,456.32
其中：账龄组合	3,299,109,395.32	17.64	122,761,658.40	3.72	3,176,347,736.92
无风险组合	15,403,265,719.40	82.36	-	-	15,403,265,719.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	18,702,375,114.72	100.00	122,761,658.40	0.66	18,579,613,456.32

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

②组合中按账龄分析法计提坏账准备其他应收款

账龄	2020.6.30				2019.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	2,874,755,029.89	65.95	28,747,550.29	1.00	2,203,428,732.08	66.78	22,034,287.32	1.00
1 至 2 年	786,342,247.18	18.04	39,317,112.36	5.00	641,865,003.87	19.46	32,093,250.19	5.00
2 至 3 年	411,004,453.85	9.43	20,550,222.69	5.00	270,042,307.70	8.19	13,502,115.39	5.00
3 年以上	286,854,345.01	6.58	86,056,303.50	30.00	183,773,351.67	5.57	55,132,005.50	30.00
合计	4,358,956,075.93	100.00	174,671,188.84	-	3,299,109,395.32	100.00	122,761,658.40	-

③坏账准备

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		转回	转销	
122,761,658.40	52,109,765.44	-	200,235.00	174,671,188.84

④本报告期实际核销的其他应收款情况：

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	200,235.00

⑤无风险组合内其他应收款无减值迹象未计提坏账准备；其中 2,141,396,333.98 元为政府单位组合，5,447,922,452.09 为关联方单位组合。

⑥其他应收款按款项性质分类情况

单位名称	2020.6.30	2019.12.31
资金往来	10,693,691,117.29	15,277,447,251.19
备用金	14,215,461.52	5,044,234.08
押金保证金	834,727,239.48	2,258,235,640.22
垫付款	169,036,426.67	1,156,647,989.23
投资款	236,604,617.04	5,000,000.00
合计	11,948,274,862.00	18,702,375,114.72

⑦其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	2020.6.30	占总额比例 (%)	坏账准备期末余额	款项性质	账龄分析
------	--------	-----------	-----------	----------	------	------

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

河南置腾商务服务有限公司	不须抵消的关联方	2,636,253,727.15	22.06	-	资金往来	1 年以内
焦作绿建房地产开发有限公司	不须抵消的关联方	5,864,324.43	0.05	-	资金往来	1 年以内
		369,320,362.12	3.09	-		1 至 2 年
中国国际金融股份有限公司	非关联方	394,639,462.00	3.30	3,946,394.62	资金往来	1 年以内
郑州建业智慧置业有限公司	不须抵消的关联方	471,720,000.00	3.95	-	资金往来	1 年以内
		57,930,000.00	0.48	-		1 至 2 年
上海粤翎投资中心（有限合伙）	非关联方	424,180,000.00	3.55	4,241,800.00	资金往来	1 年以内
合计	-	4,359,907,875.70	36.48	8,188,194.62	-	-

6、存货

（1）存货分类

项目	2020.6.30			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	4,942,212.08	-	4,942,212.08	5,433,605.20	-	5,433,605.20
开发产品	3,094,487,023.73	27,754,571.66	3,066,732,452.07	2,780,653,800.30	39,325,579.10	2,741,328,221.20
开发成本	71,170,087,264.12	290,296,986.11	70,879,790,278.01	48,249,317,954.64	75,637,270.51	48,173,680,684.13
拟开发土地	1,515,901,735.55	-	1,515,901,735.55	4,534,985,934.02	-	4,534,985,934.02
库存商品	3,741,844.94	-	3,741,844.94	1,280,679.96	-	1,280,679.96
农业存货	349,370,172.88	-	349,370,172.88	322,242,482.21	-	322,242,482.21
合计	76,138,530,253.30	318,051,557.77	75,820,478,695.53	55,893,914,456.33	114,962,849.61	55,778,951,606.72

（2）存货跌价准备

项目	期初余额	本年增加金额		本年减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	39,325,579.08	214,659,715.59	-	-	-	253,985,294.67
开发成本	75,637,270.53	-	-	11,571,007.43	-	64,066,263.10
合计	114,962,849.61	214,659,715.59	-	11,571,007.43	-	318,051,557.77

（3）开发成本中 2020 年 1-6 月发生资本化利息 397,756,157.98 元。

（4）截至 2020 年 6 月 30 日用于抵押的存货见附注五、55。

7、其他流动资产

项目	2020.6.30	2019.12.31
----	-----------	------------

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

预缴增值税	2,167,707,974.66	1,515,254,644.73
待抵扣进项税额	1,350,168,706.99	1,188,372,331.31
待认证进项税额	14,086,516.05	41,113,157.88
预缴土地增值税	1,772,992,166.26	1,300,477,422.33
其他税费	208,186,228.88	156,096,090.65
合计	5,513,141,592.84	4,201,313,646.90

8、一年内到期的非流动资产

项目	2020.6.30	2019.12.31
一年内到期的长期应收款附注五、10	502,278,292.70	-

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2020.6.30			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	898,063,841.82	-	898,063,841.82	1,231,914,062.23	-	1,231,914,062.23
其中：按公允价值计量的	150,222,862.88	-	150,222,862.88	444,273,083.29	-	444,273,083.29
按成本计量的	747,840,978.94	-	747,840,978.94	787,640,978.94	-	787,640,978.94
合计	898,063,841.82	-	898,063,841.82	1,231,914,062.23	-	1,231,914,062.23

(2) 截至 2020 年 6 月 30 日，公司未发现可供出售金融资产可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

(3) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具摊余成本	-	126,747,412.60	126,747,412.60
公允价值	-	150,222,862.88	150,222,862.88
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-	23,475,450.28	23,475,450.28
已计提减值金额	-	-	-

(4) 年末按成本计量的可供出售金融资产

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	期初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理股份有限公司	32,280,000.00	-	-	32,280,000.00	-	-	-	-	1.83	-
郑州联合置业有限公司	6,800,000.00	-	-	6,800,000.00	-	-	-	-	6.20	-
河南联盟新城置业有限公司	176,633,500.00	-	-	176,633,500.00	-	-	-	-	25.10	-
河南资产管理有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	-	-	-	-	5.00	7,603,138.43
河南邓亚萍体育产业投资基金(有限合伙)	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	23.65	-
河南厚建龙湖股权投资基金中心(有限合伙)	131,882,485.83	-	-	131,882,485.83	-	-	-	-	90.00	-
鹰潭鼎卓企业管理中心(有限合伙)	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-	-	-	25.00	-
河南杉浩房地产开发有限公司	17,623,788.61	-	-	17,623,788.61	-	-	-	-	15.00	-
河南钰轩房地产开发有限公司	7,086,204.50	-	-	7,086,204.50	-	-	-	-	15.00	-
惠每健康(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
江苏艾佳家居用品有限公司	9,500,000.00	-	-	9,500,000.00	-	-	-	-	15.20	-
河南省实验学校英才中学	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-	-	-	70.00	-
安阳建业城小学	700,000.00	-	-	700,000.00	-	-	-	-	70.00	-
洛阳建津置业有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-	-	-	1.00	-

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

公司										
南阳中核置业有限公司	1,080,000.00	-	-	1,080,000.00	-	-	-	-	5.40	-
南阳合盛置业有限公司	840,000.00	-	-	840,000.00	-	-	-	-	4.20	-
中誉国信置业有限公司	1,215,000.00	-	-	1,215,000.00	-	-	-	-	2.43	-
方城建国置业有限公司	300,000.00	-	-	300,000.00	-	-	-	-	1.50	-
中信信托建享 14 号	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	34,148.85
荣川置腾文化旅游产业有限公司	-	200,000.00	-	200,000.00	-	-	-	-	1.00	-
合计	787,640,978.94	200,000.00	40,000,000.00	747,840,978.94						7,637,287.28

10、长期应收款

项目	2020.6.30			2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
股权转让款	527,400,000.00	-	527,400,000.00	527,400,000.00	-	527,400,000.00
减：未实现融资收益	25,121,707.30	-	25,121,707.30	42,365,935.49	-	42,365,935.49
减：一年内到期的非流动资产 附注五、8	502,278,292.70	-	502,278,292.70			
合计	-	-	-	485,034,064.51	-	485,034,064.51

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业	-	-	-	-	-	-
河南建业泰宏置业有限公司	176,786,263.08	-	-	44,156,341.29	-	-
河南建业海马置业有限公司	77,763,352.72	-	-	2,754,046.10	-	-

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

郑州建业十八城置业有限公司	97,361,169.95	-	-	-1,151,666.25	-	-
河南省杂技集团有限公司	67,562,450.41	-	-	-18,552,437.05	-	-
郑州建业智慧置业有限公司	13,419,785.72	-	-	-10,284,888.60	-	-
郑州建泽置业有限公司	22,815,905.45	-	-	-4,893,406.39	-	-
海南建业森星置业有限公司	21,994,388.28	-	22,000,000.00	5,559.86	-	-
驻马店建恒置业有限公司	2,786,457.12	-	10,600,000.00	-2,786,457.12	-	-
襄城建业绿色基地发展有限公司	6,874,762.68	-	-	-1,925,872.89	-	-
辉县市腾业教育咨询有限公司	-	6,500,000.00	-	-24,629.52	-	-
潢川县置腾房地产开发有限公司	-	8,100,000.00	-	-2,744,738.10	-	-
小计	487,364,535.41	14,600,000.00	32,600,000.00	4,551,851.33	-	-
二、联营企业	-	-	-	-	-	-
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	144,411,689.46	-	-	-11,912,366.44	-	-
河南建业环球美食城置业有限公司	186,980,372.73	-	-	-8,475,228.91	-	-
河南建业联盟置业有限公司	331,183,194.12	-	-	-2,127,895.91	-	-
郑州建业天明置业有限公司	628,882,145.10	-	-	6,126,450.23	-	-
郑州商都商业发展有限公司	99,719,195.00	-	-	-201,653.80	-	-
清丰建宏城市发展有限公司	1,186,271.79	-	-	-1,508,450.60	-	-
河南中原建业联合建设发展有限公司	13,463,775.76	-	-	126,582.02	-	-
泌阳县建恒房地产开发有限公司	4,007,507.48	-	-	-416,095.36	-	-
焦作绿建房地产开发有限公司	4,052,715.77	-	-	-249,355.71	-	-
临颍县建置住宅建设有限公司	3,556,221.17	-	-	-1,047,192.76	-	-
河南建业富居投资有限公司	58,092,799.59	-	100,000.00	-	-	-
商丘建鼎置业有限公司	-	18,000,000.00	17,890,526.22	-109,473.78	-	-
小计	1,475,535,887.97	18,000,000.00	17,990,526.22	-19,794,681.02	-	-
合计	1,962,900,423.38	32,600,000.00	50,590,526.22	-15,242,829.69	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他减少		

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、合营企业	-	-	-	-	-
河南建业泰宏置业有限公司	-	-	-	220,942,604.37	-
河南建业海马置业有限公司	-	-	-	80,517,398.82	-
郑州建业十八城置业有限公司	-	-	-	96,209,503.70	-
河南省杂技集团有限公司	-	-	-	49,010,013.36	-
郑州建业智慧置业有限公司	-	-	-	3,134,897.12	-
郑州建泽置业有限公司	-	-	-	17,922,499.06	-
海南建业森星置业有限公司	-	-	-51.86	-	-
驻马店建恒置业有限公司	-	-	-10,600,000.00	-	-
襄城建业绿色基地发展有限公司	-	-	-	4,948,889.79	-
辉县市腾业教育咨询有限公司	-	-	-	6,475,370.48	-
潢川县置腾房地产开发有限公司	-	-	339,937.68	5,015,324.22	-
小计	-	-	-10,260,114.18	484,176,500.92	-
二、联营企业	-	-	-	-	-
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	-	-	-	132,499,323.02	-
河南建业环球美食城置业有限公司	-	-	-	178,505,143.82	-
河南建业联盟置业有限公司	-	-	-	329,055,298.21	-
郑州建业天明置业有限公司	-	-	-	635,008,595.33	-
郑州商都商业发展有限公司	-	-	-	99,517,541.20	-
清丰建宏城市发展有限公司	-	-	-322,178.81	-	-
河南中原建业联合建设发展有限公司	-	-	-	13,590,357.78	-
泌阳县建恒房地产开发有限公司	-	-	-	3,591,412.12	-
焦作绿建房地产开发有限公司	-	-	-	3,803,360.06	-
临颍县建置住宅建设有限公司	-	-	-	2,509,028.41	-
河南建业富居投资有限公司	-	-	57,992,799.59	-	-
商丘建鼎置业有限公司	-	-	-	-	-
小计	-	-	57,670,620.78	1,398,080,059.95	-
合计	-	-	47,410,506.60	1,882,256,560.87	-

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

12、投资性房地产

(1) 成本模式计量投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、账面原值	-	-	-
1、年初余额	1,378,321,788.25	295,454,206.11	1,673,775,994.36
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 外购	-	-	-
(2) 存货转入	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4、年末余额	1,378,321,788.25	295,454,206.11	1,673,775,994.36
二、累计折旧和累计摊销	-	-	-
1、年初余额	281,043,949.97	36,044,095.54	317,088,045.51
2、本年增加金额	34,787,948.52	4,505,029.43	39,292,977.95
(1) 计提或摊销	34,787,948.52	4,505,029.43	39,292,977.95
(2) 企业合并增加	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4、年末余额	315,831,898.49	40,549,124.97	356,381,023.46
三、减值准备	-	-	-
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值	-	-	-
1、年末账面价值	1,062,489,889.76	254,905,081.14	1,317,394,970.90

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

2、年初账面价值	1,097,277,838.28	259,410,110.57	1,356,687,948.85
----------	------------------	----------------	------------------

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
郑州联盟新城一期会所	4,163,860.26	正在办理
郑州联盟新城建业小哈佛国际幼儿园	2,186,277.66	正在办理
森林半岛幼儿园	8,348,509.28	正在办理
森林半岛小学	35,161,423.20	正在办理
长垣建业森林半岛幼儿园	6,478,451.92	正在办理
三门峡建业小哈佛壹号城邦幼儿园	14,005,336.53	正在办理
十八城幼儿园	11,525,685.75	正在办理
商丘联盟新城幼儿园	5,837,739.57	正在办理
平顶山森林半岛幼儿园	2,179,820.42	正在办理
合计	89,887,104.59	-

(3) 截至 2020 年 6 月 30 日用于抵押的投资性房地产见附注五、55。

13、固定资产

项目	2020.6.30	2019.12.31
固定资产	2,241,590,555.17	2,329,315,304.79
固定资产清理	-	-
合计	2,241,590,555.17	2,329,315,304.79

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值	-	-	-	-
1、年初余额	3,056,881,362.06	74,362,754.52	472,882,927.74	3,604,127,044.32
2、本年增加金额	209,152.43	5,920,150.81	26,825,555.15	32,954,858.39
(1) 购置	44,103.89	915,270.76	8,055,279.28	9,014,653.93
(2) 在建工程、存货等转入	165,048.54	-	14,943,403.74	15,108,452.28
(3) 融资租赁	-	-	-	-
(4) 企业合并增加	-	2,742,854.41	3,826,872.13	6,569,726.54
(5) 其他	-	2,262,025.64	-	2,262,025.64
3、本年减少金额	19,032,534.44	1,707,479.76	2,663,192.42	23,403,206.62

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

(1) 处置或报废	-	1,707,479.76	2,278,138.06	3,985,617.82
(2) 企业合并减少	-	-	143,280.93	143,280.93
(3) 其他	19,032,534.44	-	241,773.43	19,274,307.87
4、年末余额	3,038,057,980.05	78,575,425.57	497,045,290.47	3,613,678,696.09
二、累计折旧	-	-	-	-
1、年初余额	869,654,652.69	51,611,697.51	353,545,389.33	1,274,811,739.53
2、本年增加金额	66,198,952.56	6,942,637.55	28,347,303.55	101,488,893.66
(1) 计提	66,049,015.60	4,506,207.92	25,952,543.05	96,507,766.57
(2) 企业合并增加	-	2,068,365.16	2,394,760.50	4,463,125.66
(3) 其他	149,936.96	368,064.47	-	518,001.43
3、本年减少金额	-	1,247,483.39	2,965,008.88	4,212,492.27
(1) 处置或报废	-	1,247,483.39	2,062,560.53	3,310,043.92
(2) 企业合并减少	-	-	126,759.95	126,759.95
(3) 其他	-	-	775,688.40	775,688.40
4、年末余额	935,853,605.25	57,306,851.67	378,927,684.00	1,372,088,140.92
三、减值准备	-	-	-	-
1、年初余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、年末账面价值	2,102,204,374.80	21,268,573.90	118,117,606.47	2,241,590,555.17
2、年初账面价值	2,187,226,709.37	22,751,057.01	119,337,538.41	2,329,315,304.79

(2) 截至 2020 年 6 月 30 日，本公司未发现固定资产价值低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

(3) 未办妥产权证书的重要房屋建筑物情况：

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
开封建业铂尔曼酒店	502,847,591.92	正在办理中
桂园一期商铺	1,096,672.31	正在办理中

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
合计	503,944,264.23	-

(4) 截至 2020 年 6 月 30 日抵押情况详见附注五、55。

14、在建工程

项目	2020.6.30	2019.12.31
在建工程	919,413,077.58	896,539,944.97
工程物资	560,000.00	560,000.00
合计	919,973,077.58	897,099,944.97

(1) 在建工程情况表

项目	2020.6.30			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建业公社	323,913,502.27	-	323,913,502.27	322,913,502.27	-	322,913,502.27
南阳建业森林半岛假日酒店（待建土地）	29,420,555.20	-	29,420,555.20	29,420,555.20	-	29,420,555.20
郾陵建业绿色基地	48,366,115.70	-	48,366,115.70	48,817,115.70	-	48,817,115.70
鹤壁建业绿色基地	51,216,145.81	-	51,216,145.81	59,459,347.64	-	59,459,347.64
周口建业绿色基地	311,967,576.02	-	311,967,576.02	307,703,765.22	-	307,703,765.22
七盛角街区升级改造	121,786,897.31	-	121,786,897.31	110,150,493.78	-	110,150,493.78
平顶山酒店项目	23,971,897.79	-	23,971,897.79	12,338,816.66	-	12,338,816.66
建业十八城酒店	8,770,387.48	-	8,770,387.48	5,736,348.50	-	5,736,348.50
合计	919,413,077.58	-	919,413,077.58	896,539,944.97	-	896,539,944.97

(2) 重要在建工程明细表

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例%
建业公社	364,797,776.89	自筹资金	88.79
南阳建业森林半岛假日酒店（待建土地）	546,030,897.00	自筹资金	5.39
郾陵建业绿色基地	945,476,800.00	自筹资金	20.17
鹤壁建业绿色基地	150,000,000.00	自筹资金	142.42
周口建业绿色基地	499,200,000.00	自筹资金	62.49
七盛角街区升级改造	278,800,987.56	自筹资金	43.68
平顶山酒店项目	413,460,000.00	自筹资金	主楼、裙房区域 基础筏板施工完成
建业十八城酒店	406,637,458.44	自筹资金	2.16

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要在建工程增减变动

工程名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		金额	其中：利息 资本化金 额	转入固定资 产	其他减少	
建业公社	322,913,502.27	1,000,000.00	-	-	-	323,913,502.27
南阳建业森 林半岛假日 酒店（待建土 地）	29,420,555.20	-	-	-	-	29,420,555.20
郾陵建业绿 色基地	48,817,115.70	136,000.00	-	-	587,000.00	48,366,115.70
鹤壁建业绿 色基地	59,459,347.64	6,865,250.45	4,611,568.59	15,108,452.28	-	51,216,145.81
周口建业绿 色基地	307,703,765.22	4,263,810.80	-	-	-	311,967,576.02
七盛角街区 升级改造	110,150,493.78	11,636,403.53	-	-	-	121,786,897.31
平顶山酒店 项目	12,338,816.66	11,633,081.13	-	-	-	23,971,897.79
建业十八城 酒店	5,736,348.50	3,034,038.98	-	-	-	8,770,387.48
合计	896,539,944.97	38,568,584.89	4,611,568.59	15,108,452.28	587,000.00	919,413,077.58

(4) 工程物资情况

类 别	2020.6.30	2019.12.31
专用材料	560,000.00	560,000.00
减：工程物资减值准备	-	-
合计	560,000.00	560,000.00

15、生产性生物资产

(1) 采用成本法核算的生产性生物资产：

项目	动物	果树	合计
一、账面原值	-	-	-
1、年初余额	127,400.00	242,940.13	370,340.13
2、本年增加金额	-	52,988.89	52,988.89
(1) 购置	-	52,988.89	52,988.89
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	127,400.00	295,929.02	423,329.02
二、累计折旧	-	-	-

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	动物	果树	合计
1、年初余额	126,857.00	33,992.99	160,849.99
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	126,857.00	33,992.99	160,849.99
三、减值准备	-	-	-
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值	-	-	-
1、年末账面价值	543.00	261,936.03	262,479.03
2、年初账面价值	543.00	208,947.14	209,490.14

16、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	品牌许可使用权	合计
一、账面原值	-	-	-	-
1、年初余额	277,122,517.57	88,152,610.33	-	365,275,127.90
2、本年增加金额	37,694,686.58	1,863,560.98	-	39,558,247.56
(1) 购置	-	1,457,120.82	-	1,457,120.82
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	406,440.16	-	406,440.16
(4) 其他	37,694,686.58	-	-	37,694,686.58
3、本年减少金额	1,438,261.58	39,163,507.05	-	40,601,768.63
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 对原值调整	1,438,261.58	-	-	1,438,261.58
(3) 企业合并减少	-	10,085.47	-	10,085.47

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

(4) 其他	-	39,153,421.58	-	39,153,421.58
4、年末余额	313,378,942.57	50,852,664.26	-	364,231,606.83
二、累计摊销	-	-	-	-
1、年初余额	49,667,138.23	25,563,637.77	-	75,230,776.00
2、本年增加金额	3,805,143.20	6,826,729.89	-	10,631,873.09
(1) 计提	3,662,658.91	6,424,859.98	-	10,087,518.89
(2) 企业合并增加	-	401,869.91	-	401,869.91
(3) 其他	142,484.29	-	-	142,484.29
3、本年减少金额	-	1,601,219.29	-	1,601,219.29
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 对期初调整	-	-	-	-
(3) 企业合并减少	-	-	-	-
(4) 其他	-	1,601,219.29	-	1,601,219.29
4、年末余额	53,472,281.43	30,789,148.37	-	84,261,429.80
三、减值准备	-	-	-	-
1、年初余额	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、年末账面价值	259,906,661.14	20,063,515.89	-	279,970,177.03
2、年初账面价值	227,455,379.34	62,588,972.56	-	290,044,351.90

(2) 截至 2020 年 6 月 30 日，本公司未发现无形资产价值低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

(3) 截至 2020 年 6 月 30 日抵押情况详见附注五、55。

17、开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
观赏荷花品种的筛	541,440.00	200,000.00	-	-	-	741,440.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
选及繁育的研发						

18、商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
河南建业富居投资有限公司		- 1,045,875,876.03	-	-	-	- 1,045,875,876.03

19、长期待摊费用

项目	2019.12.31	本期增加	本期摊销额	本期减少	2020.6.30
装修及运营物资	75,713,933.78	23,447,704.99	13,903,871.25	-	85,257,767.52
其他	2,640,611.57	3,312,611.34	2,333,806.29	-	3,619,416.62
合计	78,354,545.35	26,760,316.33	16,237,677.54	-	88,877,184.14

20、递延所得税资产及递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2020.6.30	2019.12.31
因计提坏账准备确认的递延所得税资产	48,354,564.91	33,552,993.11
因计提存货跌价准备确认的递延所得税资产	79,512,889.44	28,740,712.40
其他可抵扣暂时性差异确认的递延所得税资产	1,918,753,210.60	1,706,004,337.05
其中：预收账款	1,581,059,690.99	1,388,401,804.23
可用于弥补以后年度税前利润的亏损	328,724,628.38	310,321,425.67
应付职工薪酬	-	-
其他	8,968,891.23	7,281,107.14
合计	2,046,620,664.95	1,768,298,042.57

(2) 可抵扣暂时性差异情况

项目	2020.6.30	2019.12.31
应收账款-坏账准备	18,747,070.77	11,450,314.05
其他应收款-坏账准备	174,671,188.84	122,761,658.40

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

存货-存货跌价准备	318,051,557.77	114,962,849.62
预收账款	6,324,238,763.91	5,553,607,216.76
可用于弥补以后年度税前利润的亏损	1,314,898,513.52	1,241,285,702.69
应付职工薪酬	-	-
其他	35,875,564.91	29,124,428.58
合计	8,186,482,659.72	7,073,192,170.10

(3) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2020.6.30		2019.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
可供出售金融资产公允价值变动	5,868,862.57	23,475,450.28	5,425,394.07	21,701,576.29
非同一控制存货评估增值	331,884,973.23	1,327,539,892.93	-	-
合计	337,753,835.80	1,351,015,343.21	5,425,394.07	21,701,576.29

21、其他非流动资产

项目	2020.6.30	2019.12.31
预缴增值税等	-	195,792,749.74
景观林木	25,812,862.39	20,355,593.28
合计	25,812,862.39	216,148,343.02

22、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2020.6.30	2019.12.31
保证借款	879,721,200.00	1,408,641,200.00
信用借款	134,525,000.00	-
合计	1,014,246,200.00	1,408,641,200.00

(2) 保证借款

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2020.06.30	担保人
河南建业建材商贸有限公司	渤海银行郑州分行营业部	2019/9/20	2020/9/19	6,125,200.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司
河南建业建材商贸有限公司	渤海银行郑州分行营业部	2019/10/23	2020/10/22	59,646,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

有限公司					
河南建业建材商贸有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2019/9/29	2020/9/29	75,000,000.00	保证人：建业地产股份有限公司
河南建业建材商贸有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2019/9/30	2020/9/30	40,000,000.00	保证人：建业地产股份有限公司
河南建业建材商贸有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2019/10/8	2020/10/8	385,000,000.00	保证人：建业地产股份有限公司
鄢陵建业绿色基地建设有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2019/9/27	2020/9/27	188,000,000.00	保证人：建业地产股份有限公司
鄢陵建业绿色基地建设有限公司	河南鄢陵农村商业银行股份有限公司	2019/9/27	2020/11/13	15,950,000.00	保证人：鄢陵县博立市政园林工程有限公司
洛阳橡林房地产开发有限公司	河南孟津农村商业银行股份有限公司桂城支行	2020/4/1	2021/3/20	30,000,000.00	保证人：郭林、于涛、赵玮，洛阳建津置业有限公司；
河南建业至尊酒店管理有限公司	华夏银行股份有限公司郑州分行	2020/3/26	2021/3/26	80,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司；
合计	-	-	-	879,721,200.00	-

23、应付票据

票据种类	2020.6.30	2019.12.31
银行承兑汇票	3,298,363,665.81	3,697,461,618.00
商业承兑汇票	168,568,000.00	274,142,108.17
合计	3,466,931,665.81	3,971,603,726.17

24、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账龄	2020.6.30		2019.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,804,844,127.31	75.44	5,029,342,276.26	74.84
1 至 2 年	687,823,587.01	8.94	526,867,982.33	7.84
2 至 3 年	471,679,525.54	6.13	633,212,572.13	9.42
3 年以上	730,590,048.91	9.49	530,651,957.79	7.90
合计	7,694,937,288.77	100.00	6,720,074,788.51	100.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占总额的比例 (%)	账龄
河南建祥装饰工程有限公司	非关联方	339,542,271.66	4.41	1 年以内
		32,438,321.16	0.42	1 至 2 年
		17,851,065.14	0.23	2 至 3 年
		8,999,024.88	0.12	3 年以上
林州瑞达工程管理有限公司	非关联方	333,516,257.77	4.33	1 年以内
		7,248,537.51	0.09	1 至 2 年
		7,775,960.00	0.10	2 至 3 年
河南厚德景观园林工程有限公司	非关联方	288,716,033.25	3.75	1 年以内
		30,738,523.89	0.40	1 至 2 年
		15,944,236.74	0.21	2 至 3 年
		4,104,379.99	0.05	3 年以上
中国建筑第七工程局有限公司	非关联方	104,083,446.04	1.35	1 年以内
		10,398,217.99	0.14	1 至 2 年
		23,187,664.77	0.30	2 至 3 年
		31,555,343.06	0.41	3 年以上
中天建设集团有限公司	非关联方	142,066,736.22	1.85	1 年以内
		2,193,376.70	0.03	1 至 2 年
		19,864,357.37	0.26	3 年以上
合计	-	1,420,223,754.14	18.45	-

25、预收账款

(1) 预收账款情况

款项性质	2020.6.30		2019.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房产销售预收款	62,059,192,365.56	94.82	49,168,860,320.82	99.00
租金预收款	12,071,073.47	0.02	23,554,234.86	0.05
酒店预收款	19,336,378.35	0.03	19,626,713.61	0.04
轻资产服务费预收款	1,592,170,931.75	2.43	441,726,445.64	0.89
服务预收款	1,764,954,059.73	2.70	10,700,783.40	0.02
合计	65,447,724,808.86	100.00	49,664,468,498.33	100.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

26、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	281,217,552.13	461,235,892.87	674,860,900.70	67,592,544.30
二、离职后福利设定提存计划	66,474.68	12,424,798.30	10,931,234.75	1,560,038.23
三、辞退福利	-	750,295.50	750,295.50	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	281,284,026.81	474,410,986.67	686,542,430.95	69,152,582.53

(2) 短期薪酬列示

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	274,059,984.60	397,536,065.48	612,874,681.69	58,721,368.39
2、职工福利费	85,314.43	26,545,755.66	26,588,145.93	42,924.16
3、社会保险费	139,796.75	10,798,803.82	10,409,629.56	528,971.01
其中：医疗保险费	110,130.86	9,641,961.52	9,352,008.96	400,083.42
工伤保险费	5,515.25	181,122.53	162,989.52	23,648.26
生育保险费	24,150.64	975,719.77	894,631.08	105,239.33
4、住房公积金	874,489.41	21,828,088.70	20,528,605.42	2,173,972.69
5、工会经费和职工教育经费	6,057,966.94	4,527,179.21	4,459,838.10	6,125,308.05
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	281,217,552.13	461,235,892.87	674,860,900.70	67,592,544.30

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、基本养老保险	133,981.40	11,904,095.04	10,473,696.26	1,564,380.18
2、失业保险费	-67,506.72	520,703.26	457,538.49	-4,341.95
合计	66,474.68	12,424,798.30	10,931,234.75	1,560,038.23

27、应交税费

项目	2020.6.30	2019.12.31
应交增值税	212,153,520.58	104,593,700.11
未交增值税	92,934,734.76	158,833,214.95

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

城建税	6,349,282.62	16,611,755.06
企业所得税	190,518,251.66	541,294,450.64
房产税	8,808,056.07	8,908,544.23
个人所得税	3,862,234.00	4,832,886.09
教育费附加	3,476,538.26	2,946,529.31
地方教育费附加	2,132,095.54	1,810,462.60
土地使用税	23,206,045.21	20,073,919.73
土地增值税	321,868,353.50	413,862,250.61
其他税费	100,819.07	1,731,039.17
合计	865,409,931.27	1,275,498,752.50

28、其他应付款

名称	2020.6.30	2019.12.31
应付利息	152,791,467.98	146,220,448.08
应付股利	59,455,320.00	176,525,320.00
其他应付款	21,818,133,944.86	27,414,253,394.96
合计	22,030,380,732.84	27,736,999,163.04

(1) 应付利息情况

名称	2020.6.30	2019.12.31
应付利息	152,791,467.98	146,220,448.08
合计	152,791,467.98	146,220,448.08

(2) 应付股利情况

名称	2020.6.30	2019.12.31
少数股东	59,455,320.00	176,525,320.00

(3) 其他应付款情况

①账龄分析

账龄	2020.6.30		2019.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	11,309,255,426.45	51.83	16,019,571,154.86	58.43
1 至 2 年	3,483,867,757.10	15.97	5,530,050,571.76	20.17
2 至 3 年	4,801,410,861.66	22.01	4,108,068,059.35	14.99

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

账龄	2020.6.30		2019.12.31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
3 年以上	2,223,599,899.65	10.19	1,756,563,608.99	6.41
合计	21,818,133,944.86	100.00	27,414,253,394.96	100.00

②其他应付款按款项性质分类情况

单位名称	2020.6.30	2019.12.31
资金往来	20,546,126,697.13	26,027,038,073.30
保证金	437,116,304.74	590,518,518.60
应付及代扣款	834,890,942.99	796,696,803.06
合计	21,818,133,944.86	27,414,253,394.96

③其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	账龄	占总额的 比例（%）
建业地产股份有限公司（上市公司）	不须抵消的关联方	1,995,944,000.89	资金往来	2 至 3 年	9.15
广州富力地产股份有限公司	非关联方	858,285,572.62	资金往来	1 年以内	3.93
		870,000,000.00		3 年以上	3.99
河南联盟新城置业有限公司	不须抵消的关联方	4,530,000.00	资金往来	1 年以内	0.02
		9,800,000.00		1 至 2 年	0.04
		1,547,845,380.11		2 至 3 年	7.09
建业住宅集团洛阳置业有限公司	不须抵消的关联方	121,771,826.43	资金往来	1 年以内	0.56
		666,300,000.00		1 至 2 年	3.05
		619,430,000.00		2 至 3 年	2.84
		31,709,531.04		3 年以上	0.15
郑州建业天明置业有限公司	不须抵消的关联方	708,331,608.18	资金往来	1 年以内	3.25
		571,630,000.00		1 至 2 年	2.62
		8,101,788.43		2 至 3 年	0.04
合计	-	8,013,679,707.70	-	-	36.73

29、一年内到期的非流动负债

(1) 1 年内到期的非流动负债

项目	2020.6.30	2019.12.31
----	-----------	------------

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

1 年内到期的长期借款附注五、31	3,685,751,711.65	3,117,603,127.65
-------------------	------------------	------------------

(2) 1 年内到期的长期借款

项目	2020.6.30	2019.12.31
担保借款	1,888,951,711.65	1,686,798,631.27
抵押借款	350,000,000.00	400,030,000.00
抵押及担保借款	1,446,800,000.00	1,030,774,496.38
合计	3,685,751,711.65	3,117,603,127.65

30、其他流动负债

项目	2020.6.30	2019.12.31
待转销项税	68,025,047.43	124,533,180.22
合计	68,025,047.43	124,533,180.22

31、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2020.6.30	2019.12.31
担保借款	4,474,073,170.37	3,512,826,368.73
抵押借款	350,000,000.00	650,030,000.00
抵质押及担保借款	3,108,290,000.00	2,337,445,201.17
减：一年内到期的长期借款附注五、29	3,685,751,711.65	3,117,603,127.65
合计	4,246,611,458.72	3,382,698,442.25

(2) 担保借款明细表

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2020.6.30	担保人
河南建业恒新置业有限公司	中国工商银行花园路支行	2017/9/30	2020/9/27	142,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司 河南建业实景演出文化发展有限公司
河南建业恒新置业有限公司	平安信托有限责任公司	2018/7/13	2020/8/31	750,900,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司 河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司 河南置腾商务服务有限公司
鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	中原航空融资租赁股份有限公司	2019/9/30	2021/9/30	12,775,681.33	建业住宅集团（中国）有限公司
河南惠花城乡建设发展有限公司	中国工商银行郑州金水支行	2016/10/26	2020/9/26	200,000,000.00	河南建业富居投资有限公司 广州富力地产股份有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司
河南惠花城乡建设发展有限公司	招商银行郑州花	2017/8/31	2020/8/25	250,000,000.00	河南建业富居投资有限公司

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

建设发展有限公司	园路支行				广州富力地产股份有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司
鄢陵建业绿色 基地建设有限 公司	农行鄢陵支行	2015/8/28	2023/8/27	148,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鄢陵建业绿色 基地建设有限 公司	工行鄢陵支行	2015/9/1	2025/8/17	102,500,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鄢陵建业绿色 基地建设有限 公司	工行郑州南阳路 支行	2015/9/1	2025/8/17	102,500,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司
郑州建业高新 置业有限公司	中信银行郑州陇 海路支行一般户 7564（非受限）	2018/2/2	2021/2/2	305,000,000.00	河南建业富居投资有限公司 广州富力地产股份有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司
郑州建业高新 置业有限公司	中信银行郑州陇 海路支行一般户 7564（非受限）	2019/4/26	2021/2/2	34,999,900.00	河南建业富居投资有限公司 广州富力地产股份有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司 上海恒玢投资中心（有限合伙）
巩义新城置业 有限公司	中国农业银行股 份有限公司巩义 市支行	2018/1/1	2020/12/24	45,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司
巩义新城置业 有限公司	平安信托有限责 任公司	2020/6/5	2022/6/5	1,100,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司 河南惠花城乡建设发展有限公司
登封置腾置业 有限公司	中国建设银行直 属支行	2018/9/30	2021/9/30	174,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司 河南远达置业有限公司
登封置腾置业 有限公司	中国建设银行直 属支行	2018/12/21	2021/12/21	155,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司 河南远达置业有限公司
安阳建达房地 产开发有限公司	中原信托有限公 司	2020/3/10	2021/9/10	200,000,000.00	濮阳建业住宅建设有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司
开封建业大宏 西北湖酒店管 理有限公司	中原航空融资租 赁股份有限公司	2019/9/30	2021/9/30	48,547,589.04	建业住宅集团（中国）有限公司
河南建业至尊 酒店管理有限 公司	中信银行股份有 限公司郑州经开 区支行	2017/1/4	2025/1/4	93,750,000.00	漯河建业昌建置业有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司
河南建业至尊 酒店管理有限 公司	中信银行股份有 限公司郑州经开 区支行	2015/1/4	2025/1/4	75,000,000.00	漯河建业昌建置业有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司
河南建业至尊 酒店管理有限 公司	建设银行郑州直 属支行	2019/12/27	2030/12/27	199,600,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鹤壁建业绿色 基地建设有限 公司	中国农业银行股 份有限公司鹤壁 分行	2017/3/2	2029/2/28	3,367,500.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鹤壁建业绿色 基地建设有限 公司	中国农业银行股 份有限公司鹤壁 分行	2017/3/3	2029/2/28	87,132,500.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鹤壁建业绿色 基地建设有限 公司	中国农业银行股 份有限公司鹤壁 分行	2017/3/3	2029/2/28	47,875,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鹤壁建业绿色 基地建设有限 公司	中国农业银行股 份有限公司鹤壁 分行	2017/6/16	2029/2/28	23,062,500.00	建业住宅集团（中国）有限公司
鹤壁建业绿色 基地建设有限	中国农业银行股 份有限公司鹤壁	2017/10/27	2029/2/28	23,062,500.00	建业住宅集团（中国）有限公司

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

公司	分行				
洛阳冬旺置业有限公司	广发银行股份有限公司洛阳分行	2020/2/28	2022/2/28	150,000,000.00	建业住宅集团（中国）有限公司 洛阳兴东置业有限公司
合计	-	-	-	4,474,073,170.37	-

(3) 抵质押及担保借款明细

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2020.6.30	抵质押物、担保人
建业住宅集团（中国）有限公司	中国银行郑州文化支行	2017/5/23	2022/5/22	490,000,000.00	保证人：河南建业至尊酒店管理有限公司； 抵押物：房屋建筑物
漯河建业住宅建设有限公司	中国银行漯河分行	2020/4/30	2022/4/30	65,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权
鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	中国银行股份有限公司鄢陵支行	2019/1/17	2021/1/16	38,000,000.00	担保人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权
鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	中国银行股份有限公司鄢陵支行	2020/5/29	2022/5/28	75,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权
河南惠花城乡建设发展有限公司	招商银行郑州花园路支行	2018/1/31	2020/8/25	75,000,000.00	保证人：股东担保（建业富居 100%，广州富力地产 45%，建业住宅集团 45%） 抵押物：房屋建筑物
河南惠花城乡建设发展有限公司	招商银行郑州花园路支行	2018/2/11	2020/8/25	125,000,000.00	保证人：股东担保（建业富居 100%，广州富力地产 45%，建业住宅集团 46%） 抵押物：房屋建筑物
郑州建业高新置业有限公司	中信银行郑州陇海路支行一般户 7564（非受限）	2018/5/31	2021/5/24	38,800,000.00	保证人：河南建业富居投资有限公司，广州富力地产股份有限公司，建业住宅集团（中国）有限公司，上海恒玢投资中心（有限合伙） 抵押物：存货-在建项目
郑州建业高新置业有限公司	中信银行郑州陇海路支行一般户 7564（非受限）	2019/4/26	2021/11/1	10,000,000.00	保证人：河南建业富居投资有限公司，广州富力地产股份有限公司，建业住宅集团（中国）有限公司，上海恒玢投资中心（有限合伙） 抵押物：存货-在建项目
登封置腾置业有限公司	中原信托有限公司	2020/4/16	2022/4/16	400,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限责任公司，河南建业实景演出文化发展有限公司，郑州安永置业有限公司 抵押物：土地使用权
三门峡世和置业有限公司	中原银行三门峡广场万达支行	2018/12/5	2020/12/5	54,800,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权
三门峡世和置业有限公司	中原银行三门峡广场万达支行	2019/3/6	2021/3/6	18,200,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：存货-在建项目
洛阳尊府置业有限公司	中国光大银行股份有限公司洛阳分行	2018/11/27	2021/11/21	340,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

三门峡建城置业有限公司	中国银行股份有限公司三门峡湖滨支行	2020/4/3	2022/4/2	80,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限责任公司 抵押物：存货-在建项目
安阳建业置业有限公司	中原信托有限公司	2020/6/11	2022/6/11	180,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司； 抵押物：土地使用权
长葛市建置房地产开发有限公司	长葛市建置房地产开发有限公司	2020/1/8	2022/1/8	93,900,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权
长葛市建置房地产开发有限公司	长葛市建置房地产开发有限公司	2020/3/18	2022/3/18	61,100,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权
洛阳院望置业有限公司	广发银行洛阳支行	2019/6/18	2021/6/18	462,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司； 抵押物：土地使用权
海南锦桦信息服务有限公司	中国光大银行股份有限公司海口分行	2020/6/12	2023/5/27	20,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司 抵押物：土地使用权、房屋建筑物
南阳宛胜置业有限公司	中国光大银行股份有限公司南阳分行	2019/12/23	2021/12/10	255,000,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司豫（2019） 抵押物：土地使用权
郑州建港置业有限公司	广发银行郑州分行营业部	2019/8/9	2022/8/8	226,490,000.00	保证人：建业住宅集团（中国）有限公司，登封置腾置业有限公司，鄢陵建业绿色基地建设 抵押物：存货-在建项目
合计	-	-	-	3,108,290,000.00	-

(4) 抵押借款明细

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2020.6.30	抵押物
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	中原银行股份有限公司洛阳分行	2019/8/16	2021/8/16	287,000,000.00	抵押物：土地使用权
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	中原银行股份有限公司洛阳分行	2019/10/9	2021/10/9	63,000,000.00	抵押物：土地使用权
合计	-	-	-	350,000,000.00	-

32、应付债券

(1) 应付债券

项目	2020.6.30	2019.12.31
16 建业 01	1,497,660,832.09	1,496,116,832.38
19 建业 A	1,491,587,337.10	1,489,657,622.95
合计	2,989,248,169.19	2,985,774,455.33

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
------	----	------	------	------

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

16 建业 01	100	2016 年 4 月 8 日	5 年	1,500,000,000.00
19 建业 A	100	2019 年 4 月 2 日	2 年	1,500,000,000.00
合计	-	-	-	3,000,000,000.00

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 建业 01	1,496,116,832.38	-	3,033,036.09	1,543,999.71	-	1,497,660,832.09
19 建业 A	1,489,657,622.95	-	5,102,239.34	1,929,714.15	-	1,491,587,337.10
合计	2,985,774,455.33	-	8,135,275.43	3,473,713.86	-	2,989,248,169.19

33、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

项目	2020.6.30	2019.12.31
建业集团购房尾款专项计划	588,000,000.00	588,000,000.00
专项应付款	11,497,521.50	11,497,521.50
减：一年内到期部分	-	-
合计	599,497,521.50	599,497,521.50

(2) 其中：专项应付款情况：

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.6.30
建业凯旋广场基础设施建设项目	11,004,229.00	-	-	11,004,229.00
淇水中小学	493,292.50	-	-	493,292.50
合计	11,497,521.50	-	-	11,497,521.50

34、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
保温阳光温棚	1,907,436.56	-	130,052.52	1,777,384.04	政府捐赠
绿色基地淇河生态涵养带项目	9,229,166.73	-	249,999.96	8,979,166.77	政府补助
现代农业项目奖励资金（智能温室）	5,958,333.40	-	162,499.98	5,795,833.42	政府补助
合计	17,094,936.69	-	542,552.46	16,552,384.23	-

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益
----	------	----------	----------	------------	----------	------	------	-----------

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

			入金额		金额			相关
保温阳光温棚	1,907,436.56	-	-	130,052.52	-	-	1,777,384.04	资产相关
绿色基地淇河生态涵养带项目	9,229,166.73	-	-	249,999.96	-	-	8,979,166.77	资产相关
现代农业项目奖励资金（智能温室）	5,958,333.40	-	-	162,499.98	-	-	5,795,833.42	资产相关
合计	17,094,936.69	-	-	542,552.46	-	-	16,552,384.23	-

35、其他非流动负债

项目	2020.6.30	2019.12.31
清丰建宏城市发展有限公司	322,178.81	-
商丘新都置业有限公司	8,233,990.57	8,233,990.57
郑州安永置业有限公司	1,833,203.24	1,833,203.24
河南建业实景演出文化发展有限公司	15,042,126.86	15,042,126.86
合计	25,431,499.48	25,109,320.67

36、实收资本

股东名称	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.6.30
建业地产投资股份有限公司	2,360,000,000.00	-	-	2,360,000,000.00
合计	2,360,000,000.00	-	-	2,360,000,000.00

注：详见“附注一、（一）公司历史沿革”。

37、资本公积

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.6.30
其他资本公积	-403,935.05	-	-	-403,935.05
合计	-403,935.05	-	-	-403,935.05

38、其他综合收益

项目	期初	本期发生金额	期末
----	----	--------	----

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

	余额	本年所得税前 发生额	减：前 期 计 入 其 他 综 合 收 益 当 期 转 入 损 益	减：所得税 费用	税后归 属于母 公司	税后归 属于少 数股 东	余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：重新计量设定 受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益 的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益 的其他综合收益	16,276,182.22	1,773,873.99	-	443,468.50	-	-	17,606,587.71
其中：权益法下可转 损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公 允价值变动损益	16,276,182.22	1,773,873.99	-	443,468.50	-	-	17,606,587.71
持有至到期投资重分 类为可供出售金融资 产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的 有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差 额	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	16,276,182.22	1,773,873.99	-	443,468.50	-	-	17,606,587.71

39、 盈余公积

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.6.30
法定盈余公积	1,179,915,683.33	-	-	1,179,915,683.33
其他	623,112.23	-	-	623,112.23
合计	1,180,538,795.56	-	-	1,180,538,795.56

注：盈余公积增加数均系按当年度税后净利润 10%提取的法定盈余公积金，法定盈余公积累计额已达到注册资本的 50%时不再提取。

40、 未分配利润

项目	2020 年 1-6 月	2019 年
调整前上期末未分配利润	7,631,622,765.64	4,770,636,568.75
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	7,631,622,765.64	4,770,636,568.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,406,101,221.97	3,192,231,412.07

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

减：提取法定盈余公积	-	191,425,930.32
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备金	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
加：其他	-18,681,617.48	-139,819,284.86
期末未分配利润	9,019,042,370.13	7,631,622,765.64

41、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
主营业务收入	9,094,866,531.49	6,624,980,115.00
其他业务收入	157,146,700.07	246,373,526.66
营业收入合计	9,252,013,231.56	6,871,353,641.66
主营业务成本	6,336,859,152.13	4,773,351,786.21
其他业务成本	94,373,453.02	72,255,570.29
营业成本合计	6,431,232,605.15	4,845,607,356.50

(2) 主营业务收入（分行业）

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
商品房销售收入	8,298,019,928.90	5,885,643,319.58
酒店经营收入	96,143,031.12	161,572,053.48
商贸公司经营收入	211,136,928.68	155,172,961.02
农产品销售收入	13,178,643.63	7,831,083.63
轻资产收入	475,467,224.53	410,138,547.58
服务收入	920,774.62	4,622,149.71
合计	9,094,866,531.49	6,624,980,115.00

(3) 主营业务成本（分行业）

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
商品房销售成本	6,066,048,357.96	4,532,782,074.61
酒店经营成本	71,107,532.09	95,254,498.67
商贸公司经营成本	180,617,078.95	129,775,701.08
农产品销售成本	16,760,677.87	12,643,786.76

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

轻资产成本	-	-
服务成本	2,325,505.26	2,895,725.09
合计	6,336,859,152.13	4,773,351,786.21

42、税金及附加

税项	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
营业税	768,004.40	2,224,176.60
土地增值税	155,737,785.82	104,441,732.15
城市维护建设税	17,239,607.81	17,867,410.62
房产税	16,602,487.84	15,612,095.01
土地使用税	47,178,645.91	42,019,896.04
教育费附加	8,088,449.78	7,835,434.76
地方教育费附加	5,360,214.15	5,229,122.89
车船税	88,342.99	123,524.51
印花税	16,515,308.68	14,256,839.09
其他	35,473.73	18,455.05
合计	267,614,321.11	209,628,686.72

43、销售费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
人工费	142,582,992.50	99,852,917.18
业务差旅费	7,065,870.69	18,486,735.83
业务办公费等	70,872,637.37	82,309,330.85
折旧摊销等	4,355,341.23	4,487,524.11
推广服务费	514,265,972.34	324,714,571.41
其他	1,933,995.60	2,092,194.28
合计	741,076,809.73	531,943,273.66

44、管理费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
人工费	271,696,288.15	244,416,362.02
业务差旅费	45,640,160.14	46,080,569.20
行政办公费等	112,046,340.49	91,802,690.95

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

折旧摊销等	90,626,776.35	109,300,528.00
其他	8,572,344.12	14,656,649.98
合计	528,581,909.25	506,256,800.15

45、财务费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
利息费用	190,005,153.43	196,404,029.34
减：利息收入	77,020,429.38	31,960,803.61
减：贴现收入	-8,765.88	1,092,599.17
汇兑损益	10,491.24	-43,489.66
减：汇兑收益	-	-
手续费	13,386,695.01	19,144,838.02
贷款费用	46,801.98	393,050.01
合计	126,437,478.16	182,845,024.93

46、其他收益

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
政府补助	33,675,260.37	1,184,382.05
进项税加计扣除	1,024,785.63	-
合计	34,700,046.00	1,184,382.05

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
与资产相关：	-	-
递延收益保温阳光温棚摊销	130,052.52	130,052.52
绿色基地淇河生态涵养带项目摊销	249,999.96	125,000.00
现代农业项目奖励资金（智能温室）摊销	162,499.98	162,500.00
节能减排专项资金摊销	-	20,833.29
与收益相关：	-	-
建业绿色文化休闲基地项目	-	500,000.00
兰考红天地基础设施奖励	30,000,000.00	-
稳岗补贴、个税手续费返还	2,489,167.91	-
科技补助	500,000.00	-

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

其他补助	143,540.00	245,996.24
合计	33,675,260.37	1,184,382.05

47、投资收益

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益	-15,242,829.69	16,828,904.27
处置长期股权投资产生的投资收益	16,760,908.08	516,911,660.32
购买长期股权投资产生的投资收益	889,550,607.15	119,169,969.59
可供出售金融资产处置利得	-	343,545.62
可供出售金融资产转权益法产生损益	12,115,858.71	-
合计	903,184,544.25	653,254,079.80

48、资产减值损失

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
坏账准备	59,406,522.16	33,484,475.44
存货跌价准备	203,088,708.16	14,274,642.87
合计	262,495,230.32	47,759,118.31

49、资产处置收益

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
非流动资产处置利得合计	239,274.53	188,414.91
其中：固定资产处置利得	213,834.57	188,414.91
无形资产处置利得	-	-
其他	25,439.96	-
合计	239,274.53	188,414.91

50、营业外收入

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
政府补助利得	248,000.00	1,034,942.87
罚款收入	584,615.40	1,935,932.99
违约金收入	1,649,255.52	975,415.88
税费返还	-	22,398.02
其他营业外收入	485,039.23	759,848.66

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

合计	2,966,910.15	4,728,538.42
----	--------------	--------------

计入当期损益的主要政府补助：

补助项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
2019 年度区级综合奖表彰	200,000.00	-	与收益相关
其他政府奖励资金	48,000.00	430,000.00	与收益相关
其他补助	-	4,942.87	与收益相关
鹤壁新区财政局贡献奖奖励款	-	600,000.00	与收益相关
合计	248,000.00	1,034,942.87	-

51、营业外支出

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
捐赠支出	1,340,463.00	11,433,000.00
盘亏、毁损损失	137,593.48	8,242,217.38
滞纳金支出	16,175,059.96	1,586,615.81
赔偿金支出	15,810,293.10	4,347,737.46
罚款支出	3,942,069.46	7,666,750.99
其他营业外支出	1,694,322.74	1,334,391.64
合计	39,099,801.74	34,610,713.28

52、所得税费用

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
当期所得税	534,177,259.24	346,548,279.25
递延所得税	-181,531,520.70	-102,549,345.15
合计	352,645,738.54	243,998,934.10

53、现金流量表注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
利息收入	59,776,201.19	31,960,803.61
其他利得	2,718,910.15	3,693,595.55
政府补助	33,380,707.91	6,780,939.11
受限资金减少	845,138,475.73	-

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

其他往来款	27,436,845,341.75	45,433,333,839.45
合计	28,377,859,636.73	45,475,769,177.72

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
支付的手续费	13,386,695.01	11,665,111.16
支付的销售费用	343,566,998.33	251,928,534.21
支付的管理费用	166,258,844.75	149,999,910.13
其他营业外支出	38,962,208.26	26,368,495.90
受限资金增加	-	517,755,350.95
其他往来款	35,006,970,825.54	46,294,761,871.25
合计	35,569,145,571.89	47,252,479,273.60

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
取得子公司	414,918,370.61	-
合计	414,918,370.61	-

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
处置子公司	99,317,056.53	148,740,838.11
合计	99,317,056.53	148,740,838.11

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
贷款费用	46,801.98	393,050.01
发债手续费	-	7,479,726.86
合计	46,801.98	7,872,776.87

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	1,443,920,112.48	928,059,149.20
加：资产减值准备	262,495,230.32	47,759,118.31

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	135,800,744.52	139,605,591.85
无形资产摊销	10,087,518.89	16,511,203.35
长期待摊费用摊销	16,237,677.54	13,992,850.62
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-239,274.53	-188,414.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	59,290.75	8,242,217.38
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	190,051,955.41	195,704,480.18
投资损失（收益以“-”号填列）	-903,184,544.25	-653,254,079.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-181,531,520.70	-102,549,345.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,546,210,727.03	-3,749,607,358.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,605,903,662.74	-12,785,279,155.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	536,869,053.63	17,336,061,301.62
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	570,259,179.77	1,395,057,559.15
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	19,643,567,127.87	15,955,760,299.13
减：现金的期初余额	20,199,189,812.96	12,477,737,820.40
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	-555,622,685.09	3,478,022,478.73

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2020年1-6月	2019年1-6月
一、现金	19,643,567,127.87	15,955,760,299.13
其中：库存现金	475,957.89	376,758.74
可随时用于支付的银行存款	19,643,091,169.98	15,955,383,540.39
可随时用于支付的其他货币资金	-	-

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	19,643,567,127.87	15,955,760,299.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

55、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,871,786,063.28	按揭保证金、票据保证金、等（详见附注五、1）
存货	8,023,891,270.63	为借款作抵押、为非关联方担保作抵押
投资性房地产	168,127,673.49	为借款作抵押
固定资产	1,057,203,864.07	为借款作抵押
无形资产	109,605,915.92	为借款作抵押
郑州建筑置业有限公司100%股权	50,000,000.00	为借款作质押
持有郑州安永置业有限公司20%股权	-	为关联方担保作质押
持有建业高新置业有限公司100%股权	20,000,000.00	为借款作质押
漯河市郾城区漯河建业福朋酒店项目全部经营收入	-	为借款作质押
持有开封建业大宏西北湖酒店管理有限公司100%股权	801,390,000.00	为借款作质押

56、政府补助

（1）本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
2019 年度区级综合表彰	200,000.00	-	-	-		200,000.00	-	是
其他政府奖励资金	48,000.00	-	-	-		48,000.00	-	是
兰考红天地基础设施奖励	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-	-	是

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

其他补助	143,540.00	-	-	-	143,540.00	-	-	是
稳岗补贴、 个税手续费 返还	2,489,167.91	-	-	-	2,489,167.91	-	-	是
科技补助	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-	-	是
合计	33,380,707.91	-	-	-	33,132,707.91	248,000.00	-	-

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入	计入	冲减成本费用
		其他收益	营业外收入	
2019 年度区级综合奖表彰	收益相关	-	200,000.00	-
其他政府奖励资金	收益相关	-	48,000.00	-
递延收益保温阳光温棚	资产相关	130,052.52	-	-
绿色基地淇河生态涵养带项目	资产相关	249,999.96	-	-
现代农业项目奖励资金(智能温室)	资产相关	162,499.98	-	-
兰考红天地基础设施奖励	收益相关	30,000,000.00	-	-
稳岗补贴、个税手续费返还	收益相关	2,489,167.91	-	-
科技补助	收益相关	500,000.00	-	-
其他补助	收益相关	143,540.00	-	-
合计	-	33,675,260.37	248,000.00	-

(3) 本期退回的政府补助情况

无。

六、合并范围变更

1、其他原因的合并范围变动

序号	变更情况	单位名称
1	新增	河南建业富居投资有限公司
2	新增	河南圣泰置业有限公司
3	新增	河南惠花城乡建设发展有限公司
4	新增	郑州建业高新置业有限公司
5	新增	河南建业郑经置业有限公司
6	新增	焦作世和府置业有限公司
7	新增	驻马店建恒置业有限公司

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

序号	变更情况	单位名称
8	新增	海南建业森星置业有限公司
9	新增	商丘建鼎置业有限公司
10	新增	周口建恒房地产开发有限公司
11	新增	淇县建业置业有限公司
12	新增	封丘县建腾房地产开发有限公司
13	新增	许昌建昱企业管理服务有限公司
14	新增	信阳建恒实业有限公司
15	新增	封丘县建腾企业管理咨询有限公司
16	新增	义马建领房地产开发有限责任公司
17	新增	洛阳建领置业有限公司
18	新增	郑州建业建卓工程咨询有限公司
19	新增	上海建业智研建筑咨询有限公司
20	新增	郑州建祺置业有限公司
21	新增	商丘市建升实业有限公司公司
22	新增	驻马店建盈置业有限公司
1	减少	太康县建城房地产开发有限公司
2	减少	南召县盛景置业发展有限公司
3	减少	潢川县置腾房地产开发有限公司
4	减少	辉县市腾业房地产开发有限公司
5	减少	辉县市腾业教育咨询有限公司

七、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

全称	注册地址	经营范围	持股比例（%）		取得方式
			直接	间接	
新乡建业住宅建设有限公司	新乡市	房地产营销	100.00	-	设立
济源建业住宅建设有限公司	济源市	房地产开发经营；房屋租赁	-	99.00	同一控制下合并
商丘建业住宅建设有限公司	商丘市	普通住宅的房地产开发与交易	100.00	-	设立
郑州联盟新城置业有限公司	郑州市	房地产开发、商品房销售	100.00	-	设立

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

河南建业置地焦作有限公司	焦作市	房地产开发	100.00	-	设立
河南建业住宅建设有限公司	郑州市	房地产开发与经营	100.00	-	设立
濮阳建业住宅建设有限公司	濮阳县	房地产开发经营，房屋租赁	55.00	-	设立
驻马店建业住宅建设有限公司	驻马店市	房地产开发与销售及小区的物业管理	100.00	-	设立
南阳建业住宅建设有限公司	南阳市	房地产开发与交易	100.00	-	设立
三门峡建业住宅建设有限公司	三门峡市	房地产开发与经营;本公司开发商品房的租	100.00	-	设立
许昌建业住宅建设有限公司	许昌市	房地产开发、商品房销售、房屋租赁	72.31	-	设立
安阳建业住宅建设有限公司	安阳市	房地产开发；商品房销售；房地产交易中介；房屋租赁；承办建筑装饰工程	100.00	-	设立
平顶山建业住宅建设有限公司	平顶山市	房地产开发、销售及物业管理	100.00	-	设立
漯河建业住宅建设有限公司	漯河市	房地产开发、商品房销售；物业管理；机关配套服务	100.00	-	设立
河南建业商业地产经营管理有限公司	郑州市	商业地产投资与咨询服务；商业策划；一般商品的批发、零售；体育场馆（高尔夫球场除外）的经营管理；房屋租赁	100.00	-	设立
河南建业太阳城置业有限公司	洛阳市	房地产开发与经营	100.00	-	并购
新乡金龙建业住宅建设有限公司	新乡市	房地产开发，商品房销售	60.00	-	设立
开封建业地产有限公司	开封市	房地产开发与销售	100.00	-	并购
信阳建业天明住宅建设有限公司	信阳市	房地产开发及商品房销售。房地产配套投资、咨询与服务	-	100.00	设立
漯河建业昌建置业有限公司	漯河市	房地产开发经营，物业管理；房地产配套投资，咨询与服务；建材销售	-	100.00	设立
河南圣安德鲁斯置业有限公司	郑州市	房地产开发与交易；社区配套设施建设	60.00	-	并购
河南中原建业城市发展有限公司	郑州市	房地产评估；房地产咨询；房地产营销策划；房地产经纪；土地评估；建筑工程项目管理；工程咨询；景观设计；企业管理咨询；企业营销策划	100.00	-	并购
郑州建业酒店管理有限公司	郑州市	商业投资；商业地产投资；实业投资与管理；酒店建设投资与经营管理；商业地产配套投资咨询服务；以下项目限分支机构经营：中餐类制售；西餐类制售；汗凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品、冷热饮品；住宿；游泳馆，健身，会务服务	-	100.00	设立
禹州新天地建设开发有限公司	禹州市	房地产开发；旅游区建设投资与咨询	75.00	-	设立
开封建业东京梦华商业经营管理有限公司	开封市	商业企业总部管理；房屋租赁；企业营销策划；文化艺术交流策划；餐饮管理；停车场管理；展览展示	-	100.00	设立
河南建业森林半岛置	周口市	房地产开发与经营、商品房租赁；	100.00	-	设立

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

业有限公司		建筑、装饰材料销售；房地产配套投资、咨询与服务。			
河南建业恒新置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营；房屋租赁；物业管理；对房地产投资	100.00	-	并购
郑州建业住宅建设有限公司	郑州市	房地产开发与经营；房地产投资、咨询与服务	-	51.00	设立
开封建业大宏西北湖酒店管理有限公司	开封市	酒店管理；以下范围仅限分公司经营：餐饮服务，日住宿，会议会务服务，展览展示服务，公司礼仪服务，洗浴服务，场地租赁，游泳、健身服务，停车场服务，预包装食品，工艺品零售	100.00	-	设立
郑州建业至尊商务服务有限公司	郑州市	企业管理咨询；企业经济贸易咨询；网络化信息技术服务；预付卡的发行和受理；商务信息咨询；车饰用品销售；汽车养护咨询；健身技术服务；会议服务；技术推广服务；保洁服务；衣物干洗服务；网络技术、计算机软硬件的技术开发与销售；销售：日用百货、办公用品	-	100.00	设立
鹤壁建业住宅建设有限公司	鹤壁市	房地产开发与经营（凭许可证经营）	100.00	-	设立
洛阳利业房地产开发有限公司	洛阳市	房地产开发与经营。房屋租赁	-	51.00	同一控制下合并
商丘建业华润置业有限公司	商丘市	普通住宅的开发与交易	100.00	-	设立
洛阳建业凯旋置地有限公司	洛阳市	房地产开发与经营；房屋租赁；企业管理咨询；商业管理；百货销售；会展服务；企业营销策划；广告设计、制作、代理、发布；电脑平面设计；停车服务	-	100.00	设立
上海豫进投资咨询有限公司	上海市	投资咨询	-	100.00	设立
新乡建业金龙置业有限公司	新乡市	房地产开发经营	100.00	-	设立
建业住宅集团南阳置业有限公司	南阳市	房地产开发	100.00	-	设立
许昌金悦置业有限公司	许昌市	房地产开发经营；室内装潢、铝合金制品、金属材料、机电设备、建材、五金电器的批发和零售；自有房屋租赁	70.00	-	并购
建业住宅集团（三门峡）置业有限公司	三门峡市	房地产开发；建筑材料、装潢材料的销售	100.00	-	设立
新乡建业吉利置业有限公司	新乡市	房地产开发、经营	60.00	-	并购
建业住宅集团焦作置业有限公司	焦作市	房地产开发与经营；开发与房地产相关的娱乐、康乐酒楼等配套投资、咨询与服务	-	100.00	设立
舞钢建业城市建设有限公司	舞钢市	房地产开发与交易	100.00	-	设立
建业住宅集团平顶山置业有限公司	平顶山市	房地产开发及销售；批发、零售：建筑材料、装饰装潢材料	100.00	-	设立
河南远达置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营（凭有效资质证在核定的范围开展经营）；房屋租赁；婚礼策划；文化艺术交流策划；	-	100.00	并购

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

		会议、展览服务；礼仪服务；场地租赁；企业管理咨询；企业管理；百货销售；企业营销策划；广告设计、制作、代理、发布；停车场服务（有效期至 2016 年 1 月 30 日）			
河南建业康晖住宅建设有限公司	濮阳市	房地产开发与经营；房地产投资、咨询与服务	60.00	40.00	设立
修武建业房地产开发有限公司	修武县	房地产开发与交易	100.00	-	设立
驻马店建业置业有限公司	驻马店市	房地产开发与经营；建筑材料、装潢材料销售	100.00	-	设立
鹤壁建业置业有限公司	鹤壁市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
鄱陵建业易成旅游地产开发有限公司	鄱陵县	房地产开发、商品房销售（凭有效资质证经营）	80.00	-	设立
许昌一号城邦建设开发有限公司	许昌市	房地产开发与经营	100.00	-	设立
鹤壁山城建业城市建设有限公司	鹤壁市	房地产开发	100.00	-	设立
淮阳县建业城市建设有限公司	淮阳县	变更后经营范围：房地产开发；建筑装饰材料销售；房地产配套投资、咨询与服务；商品房出租	100.00	-	设立
汤阴建业城市建设有限公司	汤阴县	房地产开发与经营，建筑装饰材料销售，房地产咨询与服务	55.00	-	设立
濮阳建业城市发展有限公司	濮阳市	房地产开发与经营	100.00	-	设立
遂平建业城市建设有限公司	遂平县	房地产开发与经营	100.00	-	设立
郑州一品天下置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营；商品房销售	100.00	-	设立
濮阳建业城市建设有限公司	濮阳市	房地产开发与经营、房屋租赁	100.00	-	设立
南阳建业酒店有限公司	南阳市	酒店建设，酒店投资，房地产相关的娱乐、康乐、酒楼等配套设施的投资、咨询与服务；以下项目限分支机构经营：餐饮服务（含凉菜）、住宿、会议服务、ktv 歌舞服务、游泳池、健身房、商务服务、场地租赁、车辆租赁、预包装食品销售	98.75	-	设立
河南建业至尊酒店管理有限公司	郑州市	房屋租赁、物业服务及设施维修；安全技术防范工程施工、设计、维修；家政服务；提供网上预约酒店服务；网上销售；酒店用品；酒店管理；企业形象策划；设计、制作、代理、发布国内广告业务；企业管理咨询；会议会务服务；展览展示服务；礼仪庆典服务；场地租赁；汽车租赁；停车场管理；以下项目限分支机构经营：特大型餐馆（中、西、日餐类制售；含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品）、住宿、游泳馆、健身房、美容、美发、非医疗性保健按摩；化妆品批发零售。	100.00	-	设立
舞钢建业至尊房地产有限公司	舞钢市	房地产开发与经营；开发与房地产相关的娱乐、康乐、酒楼配套设施	-	100.00	设立
河南煤化建业房地产	郑州市	房地产投资与开发	100.00	-	设立

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

开发投资有限公司					
鄢陵建业绿色基地建设有限公司	鄢陵县	园林绿化工程、景观设计施工；花卉、苗木种植、农副产品的种植、销售及花木新品种研发；从事货物、技术进出口业务	-	100.00	设立
长垣建业城市建设有限公司	长垣县	房地产开发与经营	100.00	-	设立
柘城建业城市建设有限公司	柘城县	房地产开发与经营	100.00	-	设立
临颍建业城市建设有限公司	临颍县	房地产开发与经营	-	100.00	设立
河南建业建筑设计有限公司	郑州市	建筑设计与咨询；城市规划设计咨询；景观设计与咨询；室内装饰设计与咨询	100.00	-	设立
河南建业文化旅游地产发展有限公司	郑州市	旅游地产开发；企业管理咨询；企业营销策划；会展服务；影视策划	100.00	-	设立
郑州建东置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营	60.00	-	设立
济源建业城市建设有限公司	济源市	房地产开发与经营	100.00	-	设立
偃师建业城市建设有限公司	偃师市	房地产开发与经营	99.00	0.99	设立
河南龙宇房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发与经营	100.00	-	并购
河南建业建材商贸有限公司	郑州市	销售；从事货物和技术的进出口业务；企业管理咨询	80.00	-	设立
安阳建业城市发展有限公司	安阳市	房地产开发与经营	55.00	-	设立
西平建业城市建设有限公司	西平县	房地产开发与经营	55.00	-	设立
长葛建业城市建设有限公司	长葛市	房地产开发与经营	-	100.00	同一控制下合并
安阳建业城市建设有限公司	安阳市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
平顶山建业城市发展有限公司	平顶山市	市政工程建设；房地产开发经营	100.00	-	设立
建业住宅集团（灵宝）置业有限公司	灵宝市	房地产开发与经营	100.00	-	设立
河南建业艾米数字电影文化传播有限公司	郑州市	电影放映；企业管理咨询；文化艺术交流活动策划；企业营销策划；会议策划；设计国内广告业务；计算机软件开发；计算机系统集成；楼宇智能化工程设计及施工，工程项目管理；酒店管理；餐饮企业管理；批发零售；计算机软件、日用百货、工艺品、针纺织品、文具、体育用品。	-	60.00	设立
巩义新城置业有限公司	巩义市	房地产开发与销售	-	99.00	设立
新乡市建业城市建设有限公司	新乡市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
济源建业城市发展有限公司	济源市	房地产开发与经营，房屋租赁	100.00	-	设立
鄢陵建业大食堂餐饮有限公司	鄢陵县	中餐类制售；西餐类制售；含裱花蛋糕；含生食海产品；冷热饮品制售含凉菜	-	100.00	设立

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

鹤壁建业绿色基地建设有限公司	鹤壁市	园林绿化工程、景观设计施工；花卉、苗木的种植、销售及花木新品种研发；货物及技术进出口业务。	-	100.00	设立
河南建业中原老字号餐饮文化有限公司	郑州市	餐饮服务；食品加工技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；市场营销策划；文化技术交流策划；房屋租赁；食品生产及加工；销售；工艺品	-	100.00	设立
洛阳建业中原老味道餐饮文化有限公司	洛阳市	文化艺术交流活动策划；餐饮服务；食品加工技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；市场营销策划；房屋租赁；食品、工艺品的销售	-	100.00	设立
河南政和房地产开发有限公司	信阳市	房地产开发及销售，建材销售	60.00	-	并购
三门峡置腾置业有限公司	三门峡市	房地产开发	-	100.00	同一控制下合并
河南建业现代农业投资有限公司	郑州市	以自有资金对农业、养老产业进行投资	100.00	-	设立
开封市路达置业有限公司	开封市	房地产开发、销售；物业管理	-	51.00	并购
滑县建业城市发展有限公司	滑县	房地产开发与经营	100.00	-	设立
河南建业凯旋商业管理有限公司	郑州市	商业运营管理咨询，房屋租赁，企业管理咨询，会务会展服务，展览展示服务，企业营销策划，设计、制作、代理、发布国内广告业务，电脑平面设计，批发零售：日用百货；停车场管理服务	-	100.00	设立
三门峡森林半岛置业有限公司	三门峡市	房地产开发；房屋租赁	-	59.40	同一控制下合并
宝丰建业泰和城市建设有限公司	宝丰县	房地产开发与经营	100.00	-	设立
平顶山建业城市建设有限公司	平顶山市	市政工程施工，城市基础设施建设，房地产开发与销售	100.00	-	设立
驻马店建东置业有限公司	驻马店市	房地产开发经营	-	60.00	同一控制下合并
驻马店市春城置业有限公司	驻马店市	房地产开发销售	-	30.59	同一控制下合并
洛阳橡林房地产开发有限公司	洛阳市	房地产开发经营	-	100.00	并购
永城建东置业有限公司	永城市	房地产开发、经营	-	90.00	同一控制下合并
周口建业绿色基地发展有限公司	周口市	花卉、苗木的种植、销售及花木新品种研发；房地产开发与经营、房地产咨询与服务；文化旅游景区运营与管理；商品房租赁；建筑装潢材料销售	100.00	-	设立
南阳建业凯旋商业管理有限公司	南阳市	商业信息咨询、策划；房屋租赁；会务会展服务；企业营销策划；广告设计、制作、代理、发布（固定形式印刷品广告除外）；电脑平面设计；停车管理；百货销售	-	100.00	设立
郑州建业大行置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营	100.00	-	设立
许昌置腾房地产开发	许昌市	房地产开发与销售；房屋租赁	-	92.36	同一控制

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

有限公司					下合并
开封市建业企业管理 咨询服务有限公司	开封市	企业管理咨询服务	85.00	-	设立
郑州建业绿源置业有 限公司	郑州市	房地产开发与经营	-	70.00	设立
郑州建业五栋数字电 影有限公司	郑州市	电影放映；企业管理咨询；文化艺 术交流活动策划；企业营销策划； 会议策划；设计、制作、代理、发 布国内广告业务；计算机软件技术 开发；计算机系统集成；楼宇智能 化工程设计与施工、工程项目管 理；酒店管理；餐饮企业管理；批 发零售；计算机软件、日用百货、 工艺品、针纺织品、文具、体育用 品，预包装食品	-	60.00	设立
郑州建业郑西数字电 影有限公司	郑州市	电影放映；企业管理咨询；文化艺 术交流活动策划；企业营销策划； 会议策划；设计国内广告业务；计 算机软件开发；计算机系统集成； 餐饮企业管理咨询（不含餐饮）； 工程咨询；批发零售；计算机软件、 日用百货、工艺品、针纺织品、文 具、体育用品，预包装食品	-	60.00	设立
郑州建业郑中数字电 影有限公司	郑州市	电影放映；文化艺术交流活动策划 ；场地租赁；销售；日用百货； 预包装食品，散装食品，小食品； 国内广告业务	-	60.00	设立
登封置腾置业有限公司	登封市	房地产开发与经营；土地开发服 务、基础设施建设、配套服务设施 建设。	99.00	-	同一控制 下合并
沈丘县置腾置业有限 公司	沈丘县	房地产开发与经营、自有房地产经 营活动、建筑装饰、装修材料销售	-	90.00	同一控制 下合并
新蔡建东城市建设有 限公司	新蔡县	房地产开发、销售	100.00	-	同一控制 下合并
商丘宏大实业有限公司	商丘市	母材、防火门、汽车销售；房屋租 赁，会议策划服务；苗圃种植；酒 店管理；房地产开发与经营。	-	100.00	同一控制 下合并
固始建和置业有限公司	固始县	房地产开发与经营	-	51.00	同一控制 下合并
沁阳市置腾房地产开 发有限公司	沁阳市	房地产开发与经营、租赁**	-	99.00	同一控制 下合并
焦作置腾房地产开发 有限公司	焦作市	房地产开发与销售	-	99.00	同一控制 下合并
平舆建东置业有限公 司	平舆县	房地产开发与经营	-	100.00	同一控制 下合并
郑州建业精卓企业管 理咨询有限公司	郑州市	企业管理咨询、商务信息咨询。	100.00	-	设立
商丘建商房地产开发 有限公司	商丘市	房地产开发与经营；房屋租赁。	-	100.00	设立
商丘建业绿色基地发 展有限公司	商丘市	农副产品、花卉、苗木的种植、销 售及花木新品种研发；文化旅游景 区运营与管理；商品房租赁；建筑 装潢材料销售；货物及技术进出口 业务（国家限制或禁止经营的货物 及技术除外）；房地产开发与经营； 景观设计与施工	-	100.00	设立

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项城市置腾置业有限公司	项城市	房地产开发与经营；房地产咨询与服务；商品房租赁；建筑装饰材料销售	-	45.90	同一控制下合并
汝南建东置业有限公司	汝南县	房地产开发与经营	-	55.00	同一控制下合并
建业置腾住宅集团（海南）有限公司	海南省	房地产开发与经营、房地产配套投资、咨询与服务	51.00	-	设立
禹州神垕天地文化发展有限公司	禹州市	旅游资源开发、建设管理运营；餐饮服务；预包装食品兼散装食品销售；住宿服务；休闲娱乐服务；组织文化交流活动；艺术品销售	-	75.00	设立
洛阳置腾房地产开发有限公司	洛阳市	房地产开发与经营，土地整理，基础设施建设，配套服务设施建设	-	100.00	同一控制下合并
三门峡世和文化传播有限公司	三门峡市	文化艺术交流活动策划；设计、制作、发布国内广告	-	99.00	同一控制下合并
三门峡世和置业有限公司	三门峡市	房地产开发；房屋租赁	-	99.00	同一控制下合并
东方建业投资开发有限责任公司	海南省	现代农业、旅游资源开发，房地产开发与经营，房地产配套投资、咨询与服务	-	43.35	设立
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	洛阳市	房地产开发、销售；房地产咨询，房屋租赁。	59.99	-	并购
三门峡森林半岛文化传播有限公司	三门峡市	文化艺术交流活动策划；设计、制作、发布国内广告	-	99.00	同一控制下合并
洛阳国泰美居乐置业有限公司	洛阳市	房地产开发与经营	-	61.00	并购
鹤壁建业大食堂餐饮有限公司	鹤壁市	正餐服务；快餐服务；饮料及冷饮服务；小吃服务；茶馆服务；销售：预包装食品、糕点、面包；会议及展览服务	-	100.00	设立
安阳置腾置业有限公司	安阳市	房地产开发经营	-	51.00	设立
安阳腾业房地产开发有限公司	安阳市	房地产开发经营	-	26.01	设立
安阳泰和地产有限公司	安阳市	房地产开发经营	-	26.01	并购
新乡市置腾房地产开发有限公司	新乡市	房地产开发与经营	-	100.00	同一控制下合并
郑州桂新企业管理咨询有限公司	郑州市	企业管理咨询；房地产营销策划；房地产信息咨询服务；房屋租赁经营	-	99.00	同一控制下合并
河南建业养老产业发展有限公司	郑州市	养老相关产业开发、养老相关服务	100.00	-	设立
鹤壁建业养老产业发展有限公司	鹤壁市	老年人养护服务；家政服务；物业服务；餐饮服务；社会看护与帮助服务；园林绿化工程；职业技能培训；从事货物及技术进出口业务（国家限制或禁止经营的货物及技术除外）；预包装食品销售；营养、保健食品制造；瓶（罐）装饮用水制造	-	100.00	设立
南阳宏略商务咨询有限公司	南阳市	商务信息咨询、企业营销策划	-	99.00	同一控制下合并
民权建东置业有限公司	民权县	房地产开发、销售	-	70.00	设立
三门峡建业城文化传	三门峡市	文化艺术交流活动策划；设计、制	-	99.00	同一控制

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

播有限公司		作、发布国内广告			下合并
洛阳建尊文化传播有 限公司	洛阳市	文化艺术交流活动策划；设计、制 作、发布国内广告	-	99.00	同一控制 下合并
洛阳尊府置业有限公 司	洛阳市	房地产开发与经营	-	100.00	同一控制 下合并
三门峡建城置业有限 公司	三门峡市	房地产开发与经营	-	99.00	设立
卢氏领创置业有限公 司	卢氏县	房地产开发与经营	-	20.00	设立
辉县市置腾房地产开 发有限公司	辉县市	房地产开发销售	-	99.00	同一控制 下合并
济源置腾房地产开发 有限公司	济源市	房地产开发与经营；房屋租赁；农 村土地整理服务	-	99.00	同一控制 下合并
新蔡置腾置业有限公 司	新蔡县	房地产开发、销售	51.00	-	同一控制 下合并
济源市虎岭经开置业 有限公司	济源市	房地产开发销售	-	49.99	同一控制 下合并
开封市金豆置业有限 公司	杞县	房地产开发销售	-	51.00	并购
南阳建业绿色基地发 展有限公司	南阳市	花卉、苗木的种植、销售；花木新 品种研发；房地产开发经营；房地 产咨询服务；文化旅游；景区管理； 房屋租赁；建筑装潢材料（不含危 险化学品）销售	-	100.00	设立
卫辉市置腾房地产开 发有限公司	卫辉市	房地产开发经营	-	100.00	同一控制 下合并
商丘建置房地产开发 有限公司	商丘市	房地产开发与经营；物业管理；房 屋租赁	-	100.00	设立
温县置腾房地产开发 有限公司	温县	房地产开发与销售	-	100.00	同一控制 下合并
濮阳建东房地产开发 有限公司	濮阳市	房地产开发与销售，房屋租赁，房 地产业营销策划	-	100.00	设立
南阳腾业房地产开发 有限公司	南阳市	房地产开发经营，房屋租赁，建材， 装饰材料销售	-	100.00	设立
河南建业置地有限公 司	郑州市	房地产开发与销售	-	60.00	设立
周口建置房地产开发 有限公司	周口市	房地产开发与经营，商品房屋租赁， 建筑装饰装潢材料销售	-	100.00	设立
河南省鲁鑫置业有限 公司	商丘市	房地产开发与经营，房屋租赁	-	27.81	并购
许昌建置房地产开发 有限公司	许昌市	房地产开发、经营	-	100.00	设立
新乡市建腾房地产开 发有限公司	新乡市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
舞钢建园置业有限公 司	平顶山市	房地产开发经营；房屋建筑；室内 外装饰	-	38.61	同一控制 下合并
开封耀居房地产开发 有限公司	开封市	房地产开发与经营；物业管理。	-	63.77	设立
开封建置房地产开发 有限公司	开封市	房地产开发与经营；房屋租赁；物 业管理	-	100.00	设立
河南嵩山国际创新园 有限公司	郑州市	科技园区管理咨询服务；企业管理 咨询；物业服务；房地产开发与经 营	-	100.00	并购
济源建腾房地产开发 有限公司	济源市	房地产开发与经营；房屋租赁	-	78.00	设立

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

济源腾业房地产开发 有限公司	济源市	房地产开发与经营；房屋租赁	-	78.00	设立
开封鼎居置业有限公司	通许县	房地产开发经营	-	100.00	并购
长垣市建腾置业有限公司	长垣市	房地产开发与经营；自有房屋租赁	-	100.00	设立
安阳建置房地产有限 公司	安阳市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
郑州建置房地产开发 有限公司	郑州市	房地产开发与经营；土地开发与整 理；基础设施建设；配套服务设施 建设	-	100.00	设立
新密市利智置业有限 公司	新密市	房地产开发与经营	-	90.00	并购
驻马店建置房地产开 发有限公司	驻马店市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
安阳建业置业有限公司	安阳市	房地产开发与经营	55.00	-	设立
新乡市建投置业有限公司	新乡市	房地产开发与经营	-	70.00	设立
河南建业戏缘大食堂 餐饮文化有限公司	郑州市	餐饮服务；企业管理咨询；食品加 工技术开发、咨询及转让；市场营 销策划；场地租赁；食品生产及加 工；销售工艺品；文化艺术交流活 动策划；文艺表演；企业营销策划； 会议服务；展览展示服务；国内广 告设计与制作；影视节目制作	-	51.00	设立
洛阳建置房地产开发 有限公司	洛阳市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
洛阳建腾文化传播有 限公司	洛阳市	文化艺术交流活动策划、设计、制 作、发布院内广告	-	99.00	设立
汝州建置房地产开发 有限公司	汝州市	房地产开发；商品房销售	-	100.00	设立
汝州市建恒房地产开 发有限公司	汝州市	房地产开发；商品房销售	-	100.00	设立
博爱县置腾房地产开 发有限公司	博爱县	房地产开发与经营	-	100.00	设立
西华县建置房地产开 发有限公司	西华县	房地产开发与经营；商品房租赁； 建筑装饰；装潢材料销售	-	45.90	设立
商水县建置房地产开 发有限公司	商水县	房地产开发与经营；商品房租赁； 建筑装饰装潢材料销售	-	70.00	设立
商丘建航商贸有限公司	商丘市	办公用品、家具、五金交电的销售	-	99.00	设立
长葛市建置房地产开 发有限公司	长葛市	房地产开发经营	-	100.00	设立
新乡市荣钰置业有限 公司	新乡市	房地产开发经营	-	100.00	设立
邓州市宛盛置业有限 公司	邓州市	房地产开发、经营与销售	-	50.95	设立
洛阳院望置业有限公 司	洛阳市	房地产开发与经营	-	99.00	设立
太康县建置房地产开 发有限公司	太康县	房地产开发与销售	45.90	-	设立
鹤壁建淇房地产开发 有限公司	鹤壁市	房地产开发经营	-	51.00	并购
濮阳建合房地产开发 有限公司	濮阳市	房地产开发与经营，房屋租赁	-	51.00	设立

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

辉县市建腾房地产开发有限公司	辉县市	房地产开发销售	-	99.00	设立
郑州建港置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营；自有房屋租赁；物业管理	-	100.00	并购
开封腾业文化传播有限公司	开封市	设计、制作、代理、发布国内广告；	-	99.00	设立
新乡钰桂鑫企业管理咨询有限公司	新乡市	企业管理咨询	-	99.00	设立
济源建鑫文化传播有限公司	济源市	组织策划文化艺术交流活动；市场营销策划服务；企业形象策划服务；会议会展服务	-	99.00	设立
南阳国兴置业有限公司	南阳市	房地产开发	-	99.93	并购
新乡鑫桂企业管理咨询有限公司	新乡市	企业管理咨询；房地产营销策划；房屋租赁	-	99.00	同一控制下合并
郑州迎平企业管理咨询有限公司	郑州市	企业管理咨询；房地产营销策划；提供房地产信息咨询服务	-	99.00	设立
武陟建腾房地产开发有限公司	武陟县	房地产开发与经营；房屋租赁	-	99.00	设立
兰考建业音乐小镇文化发展有限公司	兰考县	文化艺术交流活动策划，文化艺术交流服务	-	100.00	设立
周口建业大食堂餐饮有限公司	周口市	正餐服务；快餐服务；茶馆服务；中餐类、西餐类制售（含裱花蛋糕）；销售：预包装食品；会议会展服务、展览展示服务	-	100.00	设立
驻马店市建业绿色基地建设有限公司	驻马店市	花卉、苗木种植、销售及花木新品种研发；房地产开发与经营；房地产信息咨询；农产品加工销售；文化旅游；景区运营与管理；房屋租赁；建筑装潢材料（不含危险化学品）销售	-	100.00	设立
河南城发建业置业有限公司	郑州市	房地产开发、经营；企业管理服务	-	51.00	设立
洛阳市盛芬置业有限公司	洛阳市	房地产开发与经营	-	100.00	并购
长垣市鑫桂企业管理咨询有限公司	长垣县	企业管理咨询；房地产销售策划；房地产信息咨询服务；房屋租赁	-	99.00	设立
太康县建业城置业有限公司	大康县	房地产开发与经营	51.00	-	设立
太康县建远置业有限公司	大康县	房地产开发与经营	51.00	-	设立
郑州建港企业管理咨询有限公司	郑州市	企业管理咨询(金融、证券、期货除外)	-	99.00	设立
舞钢市建置房地产开发有限公司	舞钢市	房地产开发、经营；房屋建筑；室内外装饰	-	59.40	设立
新乡建鑫企业管理咨询有限公司	新乡市	企业管理咨询；房地产中介服务；房屋租赁	-	99.00	设立
项城市腾业置业有限公司	项城市	房地产开发与经营、商品房租赁、建筑装饰装潢材料销售	-	51.00	设立
济源鑫桂文化传播有限公司	济源市	组织策划文化艺术交流活动；市场营销策划服务；企业形象策划服务；会议会展服务	-	99.00	设立
洛阳冬旺置业有限公司	洛阳市	房地产开发与经营	-	50.49	设立
禹州市建翔房地产开发有限公司	禹州市	房地产开发	-	60.00	设立

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

郑州建瓴置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营；房屋租赁	-	100.00	设立
安阳建达房地产开发有限公司	安阳市	房地产开发经营	-	51.00	并购
信阳建辉房地产开发有限公司	信阳市	房地产开发经营	-	100.00	设立
河南中以科技城有限公司	郑州市	科技园区管理咨询服务；企业管理咨询；高科技产品的开发与销售；物业服务；房地产开发与经营	-	45.00	并购
商丘新发展置业有限公司	商丘市	房地产开发与经营	-	52.47	设立
禹州建瓴房地产开发有限公司	禹州市	房地产开发、经营	-	100.00	设立
民权县建航商贸有限公司	民权县	日用品百货、家用电器、办公用品、家具、五金产品销售	-	99.00	设立
鹤壁建业房地产开发有限公司	鹤壁市	房地产开发经营	-	56.67	设立
鹤壁建瓴置业有限公司	鹤壁市	房地产开发经营	-	51.00	设立
民权县建天置业有限公司	民权县	房地产开发与经营	-	59.10	设立
焦作鑫桂文化传播有限公司	焦作市	文化艺术交流活动策划、市场营销策划、企业形象策划；会议会展服务	-	99.00	设立
安阳建达企业管理咨询有限公司	安阳市	企业管理咨询服务	-	99.00	设立
河南老界岭建设发展有限公司	南阳市	房地产开发经营；旅游风景区投资建设；生态观光农业开发经营；酒店管理；餐饮服务；物业管理服务；民俗文化产业园的开发经营；民俗文化的研究与推广	51.00	-	设立
新乡市腾业置业有限公司	新乡市	房地产开发经营	-	100.00	设立
新乡县建腾企业管理咨询有限公司	新乡市	企业管理咨询；房地产策划营销；房地产信息咨询服务；自由房屋租赁	-	99.00	设立
淮滨县置腾房地产开发有限公司	淮滨县	房地产开发经营	-	100.00	设立
河南万潮置业有限公司	平顶山市	房地产开发经营；商品房销售	-	50.49	并购
济源建瓴房地产开发有限公司	济源市	房地产开发销售；房屋租赁。	-	51.00	设立
夏邑县建航商贸有限公司	夏邑县	日用百货、五金交电、办公用品、家具的销售	-	99.00	设立
睢县建和置业有限公司	睢县	房地产开发经营	-	51.00	设立
开封置达房地产开发有限公司	开封市	房地产开发经营，物业管理，房屋租赁	-	51.00	设立
周口市建远置业有限公司	周口市	房地产开发与经营、商品房租赁；建筑、装潢材料销售；房地产配套投资、咨询与服务	-	45.90	设立
海南锦桦信息服务有限公司	海南省	商务信息咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；财务信息咨询；企业管理服务；商务服务；房地产开发和经营；建筑装饰工程设计与施工；幕墙工程、消防工程施工、医疗项目投	-	48.45	并购

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

		资, 养生养老健康项目投资			
夏邑县建烁置业有限公司	夏邑县	房地产开发经营	-	50.49	设立
许昌建投建置房地产开发有限责任公司	许昌市	房地产开发经营	-	70.00	设立
郑州昌川房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发经营; 物业服务	-	60.00	并购
郑州中科亿霖置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营, 房产咨询, 房产出租	-	33.00	并购
商丘新航置业有限公司	商丘市	房地产开发与经营	-	33.66	设立
商丘建润置业有限公司	商丘市	房地产开发与经营	-	50.49	设立
商丘建恒置业有限公司	商丘市	房地产开发与经营	-	99.00	设立
虞城县建城置业有限公司	虞城县	房地产开发与经营	-	50.49	设立
平舆县建置房地产开发有限公司	平舆县	房地产开发与经营	-	100.00	设立
信阳万物生文化传播有限公司	信阳市	广告设计、制作、代理、发布, 文艺创作与表演, 会议及展览展示服务	-	99.00	设立
驻马店市建文置业有限公司	驻马店市	房地产开发与经营	-	75.00	设立
辉县市桂鑫房地产开发有限公司	辉县市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
河南建言文化有限公司	郑州市	文化艺术交流策划、企业管理咨询、市场管理、餐饮服务、会议会展服务、计算机技术服务, 销售: 日用百货、五金交电、体育用品、健身器材、家用电器、电子产品、预包装食品、服装鞋帽、建筑材料、图书、文化用品、机械设备	-	80.00	设立
驻马店市贺泰房地产开发有限公司	驻马店市	房地产开发、销售; 广告发布	-	38.25	并购
南阳宛胜置业有限公司	南阳市	房地产开发与经营	-	99.99	设立
河南桂鑫置业有限公司	济源市	房地产开发经营; 房屋租赁; 餐饮管理; 酒店管理	-	100.00	设立
息县置腾房地产开发有限公司	信阳市	房地产开发与经营	-	100.00	设立
夏邑县建恒置业有限公司	夏邑县	房地产开发与经营	-	50.49	设立
儋州建业星光置业有限公司	儋州市	房地产开发与经营	-	30.60	设立
海南荣豫企业管理咨询有限公司	海南省	市场营销策划	-	50.49	设立
辉县市桂鑫房地产咨询有限公司	辉县市	房地产信息咨询服务, 房地产营销策划, 房屋租赁, 企业管理咨询服务	-	99.00	设立
虞城县建恒房地产开发有限公司	虞城县	房地产开发经营	-	50.49	设立
平顶山明弘房地产开发有限公司	平顶山市	房地产开发与经营	-	99.00	设立
漯河建城置业有限公司	漯河市	房地产开发与经营	-	60.00	并购

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

司					
济源桂鑫文化传播有限公司	济源市	组织策划文化艺术交流活动;企业营销策划服务;企业形象策划服务;会议会展服务	-	99.00	设立
洛阳建置文化旅游发展有限公司	洛阳市	文化旅游资源开发;房地产开发与经营、房地产咨询、房地产租赁经营;游览景区管理;休闲观光活动;花卉、苗木的种植、销售、花木新品种研发;餐饮服务;建筑装饰材料(不含危险化学品)销售	-	100.00	设立
固始县建明房地产开发有限公司	固始县	房地产开发经营	-	51.00	设立
信阳建诚房地产开发有限公司	信阳市	房地产开发经营	100.00	-	设立
济源绿建房地产开发有限公司	济源市	房地产开发与经营;房屋租赁。涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营	-	50.49	设立
洛阳兴东置业有限公司	洛阳市	房地产开发与经营	-	50.49	设立
济源鑫达文化传播有限公司	济源市	组织策划文化艺术交流活动;市场营销策划服务;企业形象策划服务;会议会展服务	-	99.00	设立
驻马店建丰置业有限公司	驻马店市	房地产开发与经营	-	51.00	设立
卫辉市鑫桂房地产开发有限公司	卫辉市	房地产开发经营	-	82.73	并购
海南兴豫企业管理咨询有限公司	海南省	商务信息咨询,社会经济咨询,企业管理咨询	-	50.49	设立
安阳建君房地产开发有限公司	安阳市	房地产开发经营	-	30.25	设立
河南建业富居投资有限公司	郑州市	房地产开发及销售	-	55.00	并购
河南圣泰置业有限公司	郑州市	土地一级开发、土地整理、基础设施建设及配套服务建设房地产开发与经营	-	55.00	并购
河南惠花城乡建设发展有限公司	郑州市	房地产开发与经营	-	55.00	并购
郑州建业高新置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营	-	55.00	并购
河南建业郑经置业有限公司	焦作市	房地产开发与销售	48.06	-	并购
焦作世和府置业有限公司	驻马店市	房地产开发与经营	-	99.00	并购
驻马店建恒置业有限公司	海南省	房地产开发经营	-	75.00	并购
海南建业森星置业有限公司	商丘市	房地产开发与经营	-	43.35	并购
商丘建鼎置业有限公司	周口市	房地产开发经营;商品房租赁;建筑、装潢材料销售;房地产咨询与服务	-	59.40	并购
周口建恒房地产开发有限公司	鹤壁市	房地产开发经营	-	99.00	并购
淇县建业置业有限公司	新乡市	房地产开发经营	-	100.00	设立
封丘县建腾房地产开	许昌市	企业管理服务;企业营销策划	-	100.00	设立

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

发有限公司					
许昌建昱企业管理服务有限公司	郑州市	房地产开发及销售	-	99.00	设立
信阳建恒实业有限公司	信阳市	房地产开发及销售，花卉、苗木种植、销售，农业技术开发及技术服务，旅游开发，农业观光服务，景区运营与管理，停车场管理服务，房屋租赁，民宿服务，餐饮管理、餐饮服务，酒店管理，广告设计、制作、代理、发布，会议会务服务，展览展示服务、礼仪服务、企业营销策划、企业形象策划、舞台设计及搭建，婚庆礼仪服务，农副产品、预包装食品、散装食品、茶叶、服装服饰、办公设备、体育用品、五金电料、销售	100.00	-	设立
封丘县建腾企业管理咨询有限公司	新乡市	企业管理咨询；房地产营销策划；房地产信息咨询服务；不动产租赁	-	99.00	设立
义马建领房地产开发有限责任公司	三门峡市	房地产开发经营	-	99.00	设立
洛阳建领置业有限公司	洛阳市	房地产开发经营	-	10.20	并购
郑州建业建卓工程咨询有限公司	郑州市	工程咨询、项目管理、招标代理、造价咨询、工程监理、建筑技术咨询、市场调研、企业策划	100.00	-	设立
上海建业智研建筑咨询有限公司	上海市	许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动。 一般项目：建筑咨询，城市规划设计咨询，室内装饰设计与咨询，从事建筑科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，工程技术与设计服务，专业设计服务，建材批发，广告设计，展览展示服务，商务咨询，企业管理咨询	-	100.00	设立
郑州建祺置业有限公司	郑州市	房地产开发与经营；自有房屋租赁；商业运营管理；企业管理咨询；停车场管理；物业服务；建筑工程施工；室内外装饰装修工程施工；会务会展服务；会议及展览展示服务；企业营销策划；设计、制作、代理、发布国内广告业务；电脑平面设计；安全技术防范工程设计与施工；家政服务；文化艺术交流活动策划；办公设备租赁；机械设备租赁；批发零售；日用百货、服装、皮具、五金交电、通讯器材	-	100.00	设立
商丘市建升实业有限公司	商丘市	房地产开发与经营；房屋租赁；酒店管理；物业管理；餐饮管理；广告设计、制作、代理、发布；演出服务；会议会展服务；庆典礼仪服务；组织文化艺术交流活动；停车场管理；展览展示服务；住宿服务；生态农业旅游项目开发；农作物的种植与销售；水产、畜牧	-	50.49	设立

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

		养殖与销售；农产品加工、销售；预包装食品兼散装食品、日用百货、电子产品、玩具、工艺品、不再分装的种子、肥料销售			
驻马店建盈置业有限公司	驻马店市	房地产开发经营	-	55.00	设立

2、在合营企业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	经营范围	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	
河南建业泰宏置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与销售	51.00	-	权益法
河南建业海马置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营	-	60.00	权益法
郑州建业十八城置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营	-	50.00	权益法
河南省杂技集团有限公司	河南濮阳	河南濮阳	文化旅游园区开发与经营；房地产开发与销售；杂技表演；货物与技术的进出口业务；自有房屋租赁。	-	50.00	权益法
郑州建业智慧置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营；房屋租赁；建筑装饰装修工程施工；室内装饰装修工程施工	-	51.00	权益法
郑州建泽置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营；房屋租赁；建筑装饰装修工程施工；室内装饰装修工程施工	-	56.00	权益法
襄城建业绿色基地发展有限公司	河南省襄城县	河南省襄城县	园林绿化工程服务；景观设计施工（凭有效资质证经营）；花卉、苗木、农作物的种植、销售及花木新品种研发；房地产开发与经营；房地产咨询与服务；文化旅游；景区场地租赁服务；景区运行与管理；房屋租赁；室内装饰材料（不含涂料）销售；货物及技术进出口业务	-	60.00	权益法
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	河南省中牟县	河南省中牟县	文化旅游景区运营与管理；文化旅游产品开发销售；企业营销策划	-	65.00	权益法
河南建业环球美食城置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营	48.41	-	权益法
河南建业联盟置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营	34.38	-	权益法
郑州建业天明置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营	40.00	-	权益法
郑州商都商业发展有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发与经营、基础设施工程施工、建筑安装工程设计、施工；	-	20.00	权益法
河南艾佳家居用品有限公司	河南郑州	河南郑州	批发零售	-	49.00	权益法
清丰建宏城市发展有限公司	河南濮阳	河南濮阳	房地产开发与销售	-	20.00	权益法

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	经营范围	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	
河南中原建业联合建设发展有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发经营；企业管理咨询服务；房地产咨询；工程管理服务；民办企业管理咨询。	-	4.44	权益法
泌阳县建恒房地产开发有限公司	河南省驻马店	河南省驻马店	房地产开发与经营；房地产评估；房地产咨询；房地产营销策划；土地评估；建筑工程项目管理；工程咨询；景观设计；企业管理咨询；企业营销策划	-	20.00	权益法
焦作绿建房地产开发有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市	房地产开发与经营	-	49.55	权益法
临颍县建置住宅建设有限公司	河南省漯河市	河南省漯河市	房地产开发经营	-	40.00	权益法
辉县市腾业教育咨询有限公司	河南省新乡市	河南省新乡市	教育咨询，企业管理咨询，教育行业的市场信息咨询	-	65.00	权益法
潢川县置腾房地产开发有限公司	河南省信阳市	河南省信阳市	房地产开发经营	-	81.00	权益法
商丘新都置业有限公司	河南省商丘市	河南省商丘市	房地产开发与经营	-	30.00	权益法
郑州安永置业有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房地产开发与经营	-	20.00	权益法
河南建业实景演出文化发展有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	文化旅游景区的运营与管理；文化旅游产品开发与销售；企业营销策划；会务服务；艺术表演服务；房地产开发与经营；自有场地、房屋及设施的出租	-	57.00	权益法

八、关联方关系及其交易

1、关联方情况

（1）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
建业地产投资股份有限公司	香港	投资控股	港币 1 元	100.00	100.00

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.6.30
金额	港币 1 元	-	-	港币 1 元

（2）本公司的子公司情况详见本附注七、1“在子公司中的权益”；

（3）其他关联方：

公司名称	与本公司关系
------	--------

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

建业地产投资股份有限公司	控股股东
建业地产控股有限公司（BVI）	同受母公司控制公司
建业地产股份有限公司（上市公司）	控股股东母公司
置腾有限公司	同受母公司控制公司
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	本公司投资非控制公司
河南置腾商务服务有限公司	同受母公司控制公司
洛阳建业文化旅游产业有限公司	同受母公司控制公司
鹿邑县明道城投资建设有限公司	同受母公司控制公司
商丘十八城置业有限公司	同受母公司控制公司
郑州安盛地质文化发展有限公司	同受母公司控制公司
河南杉浩房地产开发有限公司	同受母公司控制公司(本公司投资非控制公司)
河南钰轩房地产开发有限公司	同受母公司控制公司(本公司投资非控制公司)
长葛市颐城房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
河南天中少林功夫文化开发有限公司	同受母公司控制公司
禹州置腾建设开发有限公司	同受母公司控制公司
伊川建业绿色基地发展有限公司	同受母公司控制公司
郑州置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
郑州旭建企业管理咨询有限公司	同受母公司控制公司
郑州春天里企业管理咨询有限公司	同受母公司控制公司
濮阳市立马啤酒有限公司	同受母公司控制公司
信阳建辰置业有限公司	同受母公司控制公司
平顶山置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
商丘置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
漯河永拓置业有限公司	同受母公司控制公司
商丘新都置业有限公司	同受母公司控制公司(本公司投资非控制公司)
驻马店建诚置业有限公司	同受母公司控制公司
濮阳置腾实业有限公司	同受母公司控制公司
河南足球小镇置业有限公司	同受母公司控制公司
河南建业置地广场置业有限公司	同受母公司控制公司
正阳县建东置业有限公司	同受母公司控制公司
商丘金盛源实业有限公司	同受母公司控制公司
驻马店建华置业有限公司	同受母公司控制公司

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

周口置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
周口建鑫企业管理咨询有限公司	同受母公司控制公司
郑州建航企业管理咨询有限公司	同受母公司控制公司
河南建业健康养老产业投资发展有限公司	同受母公司控制公司
珠海足球小镇企业管理咨询有限公司	同受母公司控制公司
北京蓝德汇丰房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
郑州市沅泰置业有限公司	同受母公司控制公司
南阳联盛置业有限公司	同受母公司控制公司
汝州市置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
安阳置腾企业管理咨询服务有限公司	同受母公司控制公司
安阳建邦房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
兰考置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
武陟建业绿色基地建设有限公司	同受母公司控制公司
开封置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
汝南置腾置业有限公司	同受母公司控制公司
南阳置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
虞城建东置业有限公司	同受母公司控制公司
商丘建远置业有限公司	同受母公司控制公司
驻马店置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
驻马店春丛文化传播有限公司	同受母公司控制公司
平顶山静德房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
开封晟泽房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
商丘建星置业有限公司	同受母公司控制公司
信阳鸡公山建业天明建设发展有限公司	同受母公司控制公司
信阳市鸡公山建业天明慢城置业有限公司	同受母公司控制公司
安阳众腾房地产有限公司	同受母公司控制公司
栾川置腾文化旅游产业有限公司	同受母公司控制公司
宜阳置腾体育文化产业发展有限公司	同受母公司控制公司
巩义市龙腾置业有限公司	同受母公司控制公司
安阳城邦企业管理咨询有限公司	同受母公司控制公司
柘城建城置业有限公司	同受母公司控制公司
河南建腾置业有限公司	同受母公司控制公司
杞县置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

正阳县置腾置业有限公司	同受母公司控制公司
新乡鑫桂建置房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
开封市鼎胜置业有限公司	同受母公司控制公司
尉氏县置腾房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
郑州磴槽企业集团天中大观园有限公司	同受母公司控制公司
郸城县置腾置业有限公司	同受母公司控制公司
平顶山至道房地产开发有限公司	同受母公司控制公司
方城建园置业有限公司	同受母公司控制公司(本公司投资非控制公司)
河南建业世和府置业有限公司	同受母公司控制公司
许昌建腾置业有限公司	同受母公司控制公司
郑州磴槽企业集团天中村发展有限公司	同受母公司控制公司
信阳鸡公山建业天明户外运动管理有限公司	同受母公司控制公司
信阳鸡公山建业天明酒店有限公司	同受母公司控制公司
南阳建业旅游开发有限公司	同受母公司控制公司
武陟县建业绿色基地餐饮发展有限公司	同受母公司控制公司
河南百力汇实业有限公司	同受母公司控制公司
圣安德鲁斯高尔夫俱乐部（郑州）有限公司	本公司投资非控制公司
河南建业环球美食城置业有限公司	本公司投资非控制公司
河南建业联盟置业有限公司	本公司投资非控制公司
郑州建业天明置业有限公司	本公司投资非控制公司
郑州商都商业发展有限公司	本公司投资非控制公司
郑州安永置业有限公司	本公司投资非控制公司
河南艾佳家居用品有限公司	本公司投资非控制公司
清丰建宏城市发展有限公司	本公司投资非控制公司
河南中原建业联合建设发展有限公司	本公司投资非控制公司
泌阳县建恒房地产开发有限公司	本公司投资非控制公司
焦作绿建房地产开发有限公司	本公司投资非控制公司
临颍县建置住宅建设有限公司	本公司投资非控制公司
河南建业泰宏置业有限公司	本公司投资非控制公司
河南建业海马置业有限公司	本公司投资非控制公司
郑州建业十八城置业有限公司	本公司投资非控制公司
河南省杂技集团有限公司	本公司投资非控制公司

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

河南建业实景演出文化发展有限公司	本公司投资非控制公司
郑州建业智慧置业有限公司	本公司投资非控制公司
郑州建泽置业有限公司	本公司投资非控制公司
襄城建业绿色基地发展有限公司	本公司投资非控制公司
上海中城联盟投资管理股份有限公司	本公司投资非控制公司
郑州联合置业有限公司	本公司投资非控制公司
河南联盟新城置业有限公司	本公司投资非控制公司
河南资产管理有限公司	本公司投资非控制公司
河南邓亚萍体育产业投资基金(有限合伙)	本公司投资非控制公司
河南厚建龙湖股权投资基金中心（有限合伙）	本公司投资非控制公司
鹰潭鼎卓企业管理中心(有限合伙)	本公司投资非控制公司
江苏艾佳家居用品有限公司	本公司投资非控制公司
河南省实验学校英才中学	本公司投资非控制公司
安阳市北关区建业城小学	本公司投资非控制公司
河南建业城房地产开发有限公司	本公司投资非控制公司
上海易居生源股权投资中心（有限合伙）	本公司投资非控制公司
洛阳建津置业有限公司	本公司投资非控制公司
南阳中核置业有限公司	本公司投资非控制公司
南阳合盛置业有限公司	本公司投资非控制公司
中誉国信置业有限公司	本公司投资非控制公司
鼎力建业（深圳）资产管理有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
河南森源建业城市建设有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
郑州盛清房地产开发有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
周口绿城房地产开发有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
襄城置腾城市建设有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
沈丘县森林半岛置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
商丘合盛置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
郑州仁基房地产开发有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
南阳建园置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
漯河静德置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
扶沟县置腾置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
新密市帝安置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业
周口中航置业有限公司	同受母公司控制公司的合营或联营企业

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

建业住宅集团洛阳置业有限公司	同受母公司控制公司
洛阳中亚置业发展有限公司	同受母公司控制公司
洛阳峰渡置业有限公司	同受母公司控制公司
文星投资有限公司	同受母公司控制公司
国星集团有限公司	同受母公司控制公司
华欣企业有限公司(SINOJOYENTERPRISESLIMITED)	同受母公司控制公司
卓先置业有限公司	同受母公司控制公司
升旺有限公司	同受母公司控制公司
腾立有限公司(BVI 公司)	同受母公司控制公司
腾福有限公司(香港公司)	同受母公司控制公司
傲天投资有限公司(BVI 公司)	同受母公司控制公司
创森有限公司(BVI 公司)	同受母公司控制公司
巨佳投资有限公司	同受母公司控制公司
郑州昊灵商贸有限公司	同受母公司控制公司
科亿有限公司	同受母公司控制公司
华源管理有限公司	同受母公司控制公司
和威控股有限公司	同受母公司控制公司
建业新生活(香港)有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业新生活服务有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业新生活旅游服务有限公司	同受实际控制人控制公司
河南省久游旅行社有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业新生活酒店管理有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业物业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业企业管理咨询有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建盾机械设备有限公司	同受实际控制人控制公司
河南至尊家政服务有限公司	同受实际控制人控制公司
河南至尚物业服务有限公司	同受实际控制人控制公司
宁波至尊叁号股权投资合伙企业(有限合伙)	同受实际控制人控制公司
驻马店建业蓝天物业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
洛阳市建业物业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业宛盛物业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
信阳市南虹物业服务有限公司	同受实际控制人控制公司
林州市六合物业服务有限公司	同受实际控制人控制公司

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

郑州佳祥物业服务有限公司	同受实际控制人控制公司
南阳市建业绿苑物业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
河南艾兰德物业服务有限公司	同受实际控制人控制公司
漯河建城物业服务有限公司	同受实际控制人控制公司
河南至尊房屋中介有限公司	同受实际控制人控制公司
河南嵩阳房地产经纪有限公司	同受实际控制人控制公司
郑州上韬行房地产顾问有限公司	同受实际控制人控制公司
河南星朗房地产营销策划有限公司	同受实际控制人控制公司
河南嵩炎农业发展有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业新生活农业发展有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业智慧园艺科技有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业大食堂餐饮文化有限公司	同受实际控制人控制公司
新蔡县建业餐饮文化有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业乡土田园规划有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业田园综合体运营管理有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业园林苗木发展有限公司	同受实际控制人控制公司
河南一家网络科技有限公司	同受实际控制人控制公司
郑州一家电子科技有限公司	同受实际控制人控制公司
河南艾欧电子科技有限公司	同受实际控制人控制公司
嵩云(北京)信息服务有限公司	同受实际控制人控制公司
河南建业晶悦城商业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
南阳建业商业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
洛阳建业商业运营管理有限公司	同受实际控制人控制公司
开封建业商业管理有限公司	同受实际控制人控制公司
长葛市森源泰丰置业有限公司	同受实际控制人控制公司
潢川县置腾房地产开发有限公司	本公司投资非控制公司
辉县市腾业教育咨询有限公司	本公司投资非控制公司

2、关联方交易

- (1) 关联方交易定价原则：按市场公允价值定价；
- (2) 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互之间及与母公司之间的交易已经抵消；

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

(3) 关联方交易情况：

销售商品和提供劳务的关联交易：

关联方	金额			
	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月	
	提供劳务	销售商品	提供劳务	销售商品
安阳建邦房地产开发有限公司	187,924.53	8,162,319.81	-	-
扶沟县置腾置业有限公司	602,645.52	10,766,870.75	909,951.04	1,507,934.09
河南艾欧电子科技有限公司	296,509.43	-	-	-
河南建业城房地产开发有限公司	3,125,867.88	7,801,033.61	2,572,885.86	1,378,978.09
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	3,505,121.86	5,329,378.40	-	-
河南建业环球美食城置业有限公司	243,472.87	3,388,068.94	502,859.17	9,519,750.49
河南建业联盟置业有限公司	1,050,485.74	9,495,678.33	2,627,699.61	2,605,361.36
河南建业实景演出文化发展有限公司	4,439,054.50	2,038,487.97	1,897,040.26	1,241,469.90
河南建业世和府置业有限公司	-	15,255,182.45	-	2,559,817.02
河南建业新生活旅游服务有限公司	255,668.67	-	-	-
河南建业置地广场置业有限公司	2,113.21	1,798,801.09	211,542.57	7,670,297.40
河南杉浩房地产开发有限公司	8,575,787.79	6,556,655.38	5,393,394.94	1,420,869.89
河南足球小镇置业有限公司	-	1,285.00	-	-
建业住宅集团洛阳置业有限公司	66,579.90	139,352.22	658,435.07	4,502,136.73
开封晟泽房地产开发有限公司	20,582.90	3,272,569.27	61,896.99	463,886.61
开封市鼎胜置业有限公司	-	-	398,230.09	207,237.50
兰考置腾房地产开发有限公司	45,443.57	266,071.01	-	-
临颍县建置住宅建设有限公司	1,071,307.24	352,031.26	-	-
鹿邑县明道城投资建设有限公司	-	11,704,588.71	1,205,437.51	20,735,755.32
栾川置腾文化旅游产业有限公司	68,850.50	1,279,886.99	-	-
洛阳峰渡置业有限公司	2,085.39	182,123.89	229,698.15	1,683,846.12

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

关联方	金 额			
	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月	
	提供劳务	销售商品	提供劳务	销售商品
漯河永拓置业有限公司	2,184,286.99	519,864.98	80,744.72	172,413.79
南阳合盛置业有限公司	113.21	11,283,552.62	396.23	5,446,617.08
南阳建园置业有限公司	18,867.92	-	-	-
南阳中核置业有限公司	-	814,676.56	-	-
平顶山静德房地产开发有限公司	3,557,915.54	3,995,945.32	1,419,793.04	472,902.05
濮阳置腾实业有限公司	572,591.45	18,180,352.63	1,978,662.43	254,231.64
汝南置腾置业有限公司	-	1,302,834.59	-	461,798.28
汝州市置腾房地产开发有限公司	1,025,270.71	2,891,848.24	699,537.52	6,209,795.53
商丘建星置业有限公司	38,607.53	5,303,530.32	1,697,519.45	339,541.65
商丘金盛源实业有限公司	-	6,706,149.98	171,985.59	210,215.13
商丘十八城置业有限公司	108,909.78	357,427.43	148,904.80	13,130,347.30
商丘新都置业有限公司	1,561,426.13	14,064,424.84	3,034,995.96	1,391,067.65
襄城建业绿色基地发展有限公司	1,834,598.88	1,108,292.90	-	-
新密市帝安置业有限公司	-	5,919,598.77	-	-
新乡鑫桂建置房地产开发有限公司	305,033.40	1,356,026.84	700,605.45	154,811.25
许昌建腾置业有限公司	-	258,329.20	0.00	1,066,635.51
禹州置腾建设开发有限公司	27,194.36	6,341,757.41	899,985.15	4,051,465.01
长葛市颐城房地产开发有限公司	3,607.15	3,081,056.36	59,371.77	5,548,138.72
正阳县建东置业有限公司	-	3,523,447.80	-	-
正阳县置腾置业有限公司	-	1,769,301.15	-	-
郑州建业天明置业有限公司	1,198,804.77	884.96	2,696,939.42	4,567,567.38
郑州建泽置业有限公司	-	550,193.65	-	-
周口中航置业有限公司	18,020.04	15,297,881.61	-	-
河南建业新生活服务有限公司	54,811.32	-	-	-
河南省杂技集团有限公司	17,036,428.56	-	-	-
潢川县置腾房地产开发有限公司	3,483.02	-	-	-

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

关联方	金额			
	2020 年 1-6 月		2019 年 1-6 月	
	提供劳务	销售商品	提供劳务	销售商品
洛阳建津置业有限公司	-	1,003,494.38	-	-
漯河静德置业有限公司	2,365.23	-	-	-
清丰建宏城市发展有限公司	5,791,373.00	-	-	-
商丘合盛置业有限公司	3,426,067.00	-	-	-
襄城置腾城市建设有限公司	287,909.00	-	-	-
伊川建业绿色基地发展有限公司	781,203.90	64,181.90	-	-
郑州市沣泰置业有限公司	-	394,048.12	-	-
中誉国信置业有限公司	10,422,673.00	-	-	-
周口绿城房地产开发有限公司	6,674,898.00	-	-	-

3、关联方往来

截至 2020 年 6 月 30 日关联方往来情况：

单位名称	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
(1) 应收账款	-	-
建业住宅集团洛阳置业有限公司	7,344,470.80	8,729,600.36
河南建业环球美食城置业有限公司	8,113,347.40	9,823,415.01
郑州建业天明置业有限公司	13,491,351.31	19,189,183.88
河南建业联盟置业有限公司	16,668,861.70	14,621,622.24
洛阳峰渡置业有限公司	935,790.20	1,243,837.28
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	11,317,969.93	8,473,073.40
鹿邑县明道城投资建设有限公司	25,072,373.32	20,128,566.60
商丘十八城置业有限公司	8,435,257.34	10,987,022.24
郑州安永置业有限公司	3,532,839.61	2,860,201.31
禹州置腾建设开发有限公司	4,198,498.11	4,815,498.62
商丘新都置业有限公司	9,622,066.61	5,571,868.30
濮阳置腾实业有限公司	16,401,524.74	4,902,434.90
河南建业置地广场置业有限公司	26,394,689.74	26,872,016.51
汝州市置腾房地产开发有限公司	5,669,120.24	7,878,095.56

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

平顶山静德房地产开发有限公司	5,943,248.31	4,121,408.46
商丘建星置业有限公司	795,666.38	2,486,132.29
扶沟县置腾置业有限公司	9,099,415.37	3,545,240.91
长葛市颐城房地产开发有限公司	4,106,007.41	3,703,213.71
伊川建业绿色基地发展有限公司	3,289,903.45	2,282,627.00
漯河永拓置业有限公司	2,711,611.89	692,963.85
河南足球小镇置业有限公司	550,512.00	553,023.95
栾川置腾文化旅游产业有限公司	1,915,959.35	864,513.06
正阳县置腾置业有限公司	1,812,256.04	337,844.29
开封市鼎胜置业有限公司	194,918.37	194,178.37
郑州磴槽企业集团天中大观园有限公司	1,110.09	1,110.09
河南建业世和府置业有限公司	7,594,071.65	774,165.50
许昌建腾置业有限公司	563,450.00	420,490.43
河南建业城房地产开发有限公司	15,519,916.66	9,223,824.78
驻马店建华置业有限公司	28,556.00	556.00
中誉国信置业有限公司	5,760.00	5,760.00
河南杉浩房地产开发有限公司	12,372,879.27	19,074,918.45
南阳合盛置业有限公司	9,022,146.65	4,535,504.19
商丘金盛源实业有限公司	1,733,101.80	368,282.34
兰考置腾房地产开发有限公司	1,371,342.39	1,034,987.58
开封晟泽房地产开发有限公司	1,506,083.81	1,212,954.35
新乡鑫桂建置房地产开发有限公司	2,842,764.58	5,208,930.73
南阳中核置业有限公司	994,927.36	1,044,342.84
安阳建邦房地产开发有限公司	5,270,982.57	1,948,128.19
河南建业大食堂餐饮文化有限公司	-	482,421.36
河南建业晶悦城商业管理有限公司	61,270.40	12,526.01
河南建业实景演出文化发展有限公司	9,659,648.13	11,057,562.17
河南建业田园综合体运营管理有限公司	6,214.00	6,214.00
河南建业物业管理有限公司鄢陵分公司	-	3,650.00
河南建业新生活服务有限公司	276,777.21	147,674.79
河南建业新生活酒店管理有限公司	-	964.00
河南建业新生活旅游服务有限公司	774,189.89	663,576.12
河南建业新生活农业发展有限公司	55,151.96	4,277.42

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

河南建业园林苗木发展有限公司	-	3,376.80
河南建业智慧园艺科技有限公司	588,005.71	369,955.19
河南一家网络科技有限公司	404,135.10	314,556.07
河南至尊房屋中介有限公司	74,317.61	172,392.52
临颍县建置住宅建设有限公司	1,232,586.56	729,323.20
洛阳建津置业有限公司	933,948.64	210,000.00
南阳建园置业有限公司	2,123,258.92	1,909,466.16
汝南置腾置业有限公司	1,401,883.42	229,680.32
商丘合盛置业有限公司	828.00	828.00
沈丘县森林半岛置业有限公司	1,128,941.00	1,128,941.00
襄城建业绿色基地发展有限公司	3,049,874.54	901,071.03
襄城置腾城市建设有限公司	969,604.21	969,604.21
新密市帝安置业有限公司	5,178,509.15	1,594,362.54
正阳县建东置业有限公司	5,259,510.51	4,475,714.50
郑州建泽置业有限公司	943,611.90	455,582.05
周口绿城房地产开发有限公司	13,661,145.62	13,673,524.62
周口中航置业有限公司	13,177,050.35	11,054,344.10
河南建业物业管理有限公司	15,569.00	-
潢川县置腾房地产开发有限公司	2,475.00	-
武陟建业绿色基地建设有限公司	167,383.00	-
长葛市森源泰丰置业有限公司	10,910.00	-
郑州市沅泰置业有限公司	484,324.37	-
(2) 应收股利	-	-
郑州建业天明置业有限公司	-	129,888,000.00
河南建业环球美食城置业有限公司	-	94,399,500.00
(3) 其他应收款	-	-
河南省杂技集团有限公司	200,520,000.00	165,520,000.00
河南建业泰宏置业有限公司	11,714,348.98	-
河南置腾商务服务有限公司	2,636,253,727.15	4,781,350,231.15
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	743,460,433.16	743,391,000.00
焦作绿建房地产开发有限公司	375,184,686.55	371,845,000.00
郑州建业智慧置业有限公司	529,650,000.00	528,190,000.00
建业地产控股有限公司 (BVI)	-	75,000,000.00

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

建业地产投资股份有限公司	-	723,899,999.11
圣安德鲁斯高尔夫俱乐部（郑州）有限公司	46,350,000.00	46,350,000.00
文星投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
河南杉浩房地产开发有限公司	115,237.63	-
清丰建宏城市发展有限公司	43,801.89	-
南阳合盛置业有限公司	490,978.59	490,438.59
周口建鑫企业管理咨询有限公司	13,621,279.64	11,819,323.31
驻马店春丛文化传播有限公司	25,484,827.40	21,929,408.93
安阳市北关区建业城小学	50,000,000.00	50,000,000.00
郑州建航企业管理咨询有限公司	31,828,301.00	20,041,801.00
建业住宅集团洛阳置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
河南建业联盟置业有限公司	258,009.98	-
商丘十八城置业有限公司	40,650.48	500,000.00
濮阳置腾实业有限公司	6,140.00	-
河南足球小镇置业有限公司	36,800.00	-
南阳中核置业有限公司	6,406,648.60	9,775,270.00
方城建园置业有限公司	26,436.56	26,436.56
洛阳建津置业有限公司	9,132,228.00	9,132,228.00
栾川置腾文化旅游产业有限公司	72,981.53	133,117.92
洛阳峰渡置业有限公司	-	121,960,185.03
郑州建泽置业有限公司	244,000,000.00	244,000,000.00
安阳城邦企业管理咨询有限公司	7,000,709.44	4,384,716.53
北京蓝德汇丰房地产开发有限公司	318,628,228.05	318,628,228.05
河南建业大食堂餐饮文化有限公司	1,174,225.62	267,512.43
河南建业晶悦城商业管理有限公司	-	8,595,647.00
河南建业物业管理有限公司	20,261,112.39	19,829,911.49
河南建业新生活服务有限公司	57,425.52	23,433.52
河南建业新生活酒店管理有限公司	28,110.00	353
河南建业新生活旅游服务有限公司	-	44,175.00
河南省实验学校英才中学	4,606,223.14	4,606,223.14
河南一家网络科技有限公司	181.19	181.19
河南至尊房屋中介有限公司	256,577.45	250,577.45
开封晟泽房地产开发有限公司	6,478,130.00	6,478,130.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

泌阳县建恒房地产开发有限公司	25,346,000.00	22,546,000.00
南阳建园置业有限公司	-	33,983,640.00
商丘建星置业有限公司	-	21,719.00
河南建业环球美食城置业有限公司	151,277.30	-
河南建业实景演出文化发展有限公司	104,681.58	-
河南建业置地广场置业有限公司	27,240.00	-
河南中原建业联合建设发展有限公司	2,446.00	-
潢川县置腾房地产开发有限公司	5,013,692.00	-
辉县市腾业教育咨询有限公司	7,320,614.86	-
平顶山静德房地产开发有限公司	13,649.42	-
汝州市置腾房地产开发有限公司	8,367.52	-
商丘合盛置业有限公司	15,715.80	-
沈丘县森林半岛置业有限公司	1,022.69	-
襄城建业绿色基地发展有限公司	8,697.00	-
许昌建腾置业有限公司	20,000.00	-
中誉国信置业有限公司	95,814.98	-
(4) 其他应付款	-	-
建业住宅集团洛阳置业有限公司	1,439,211,357.47	1,481,286,542.93
洛阳中亚置业发展有限公司	371,120,411.81	330,820,411.81
河南建业环球美食城置业有限公司	936,654,943.84	1,263,395,461.05
河南联盟新城置业有限公司	1,562,175,380.11	1,566,275,380.11
郑州建业天明置业有限公司	1,288,063,396.61	1,520,710,811.71
河南建业联盟置业有限公司	1,069,032,137.73	1,468,795,074.16
洛阳峰渡置业有限公司	171,870,323.07	23,303.20
建业地产股份有限公司（上市公司）	1,995,944,000.89	2,794,844,000.00
国星集团有限公司	1,130,905,816.59	1,130,905,816.59
河南建业海马置业有限公司	122,800,000.00	122,800,000.00
周口建鑫企业管理咨询有限公司	-	31,048,519.23
洛阳建津置业有限公司	3,000.00	3,000.00
河南置腾商务服务有限公司	54,775,000.00	84,785,000.00
驻马店春丛文化传播有限公司	37,579,185.09	43,693,591.00
长葛市颐城房地产开发有限公司	612,964.06	576,003.29
南阳合盛置业有限公司	337,960.32	790,126.05

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

禹州置腾建设开发有限公司	1,278,833.82	62,594.91
商丘金盛源实业有限公司	329,807.04	1,071,692.91
中誉国信置业有限公司	992,200.00	967,200.00
河南建业泰宏置业有限公司	-	328,285,651.02
河南杉浩房地产开发有限公司	19,144,913.34	11,093,029.60
河南建业实景演出文化发展有限公司	48,572,402.12	1,977,977,169.07
清丰建宏城市发展有限公司	22,994,000.00	22,994,000.00
河南艾欧电子科技有限公司	980,087.48	1,324,937.16
河南建业大食堂餐饮文化有限公司	2,072,312.69	183,000.00
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	929,201,563.91	672,608,332.26
河南建业晶悦城商业管理有限公司	4,660,000.00	1,420,000.00
河南建业物业管理有限公司	21,178,552.00	36,759,627.50
河南建业新生活服务有限公司	36,223,560.00	13,549,300.00
河南建业新生活酒店管理有限公司	3,125,177.20	2,010,533.25
河南建业新生活旅游服务有限公司	4,078,258.47	2,138,804.67
河南嵩阳房地产经纪有限公司	474,030.90	714,030.90
河南一家网络科技有限公司	36,173,502.06	33,143,677.03
河南至尊房屋中介有限公司	68,987,856.64	44,586,089.81
开封晟泽房地产开发有限公司	-	41,663.10
安阳建邦房地产开发有限公司	5,500,000.00	-
北京蓝德汇丰房地产开发有限公司	1,519,366.85	-
潢川县置腾房地产开发有限公司	11,870,000.00	-
临颍县建置住宅建设有限公司	144,100,800.00	-
栾川置腾文化旅游产业有限公司	1,944,189.69	-
平顶山静德房地产开发有限公司	5,615,307.44	-
汝州市置腾房地产开发有限公司	284,143.58	-
商丘建星置业有限公司	196,748.66	-
襄城建业绿色基地发展有限公司	283,212,666.53	-
许昌建腾置业有限公司	5,000.00	-
伊川建业绿色基地发展有限公司	20,000.00	-
长葛市森源泰丰置业有限公司	17,000,000.00	-
郑州昊灵商贸有限公司	822,068.00	-
郑州建业十八城置业有限公司	105,210,796.95	-

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

郑州建泽置业有限公司	734,135,003.55	-
郑州市沣泰置业有限公司	10,000.00	-
驻马店建华置业有限公司	6,000.00	-
河南建业智慧园艺科技有限公司	1,104,800.00	-
河南建业田园综合体运营管理有限公司	31,005.60	-

4、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方：

担保方	被担保方	债权人	担保期间	2020 年 6 月 30 日担保余额（万元）
建业住宅集团（中国）有限公司 漯河建业昌建置业有限公司	河南建业至尊酒店管理有限公司	中信银行郑州分行（经开区支行）	2015/1/4-2025/1/4 2017/4/1-2025/1/4	16,875.00
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业至尊酒店管理有限公司	华夏银行股份有限公司郑州分行	2020/3/26-2021/3/26	8,000.00
		中国建设银行郑州直属支行	2019/12/27-2030/12/27	19,960.00
河南建业至尊酒店管理有限公司	建业住宅集团（中国）有限公司	中国银行股份有限公司郑州文化支行	2016/9/29-2026/9/29	49,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	中国银行股份有限公司鄢陵支行	2019/1/17-2021/1/16 2020/5/29-2022/5/28	3,800.00 7,500.00
		中原航空融资租赁股份有限公司	2019/9/30-2021/9/29	1,277.57
建业住宅集团（中国）有限公司	鄢陵建业绿色基地建设有限公司	中国农业银行股份有限公司鄢陵县支行	2015/8/28-2023/8/27	14,800.00
		中国工商银行股份有限公司郑州花园路支行	2015/9/1-2025/8/17	20,500.00
建业住宅集团（中国）有限公司	三门峡世和置业有限公司	中原银行股份有限公司万达支行	2018/12/5-2020/12/5 2019/3/21-2021/3/5	5,480.00 1,820.00
建业住宅集团（中国）有限公司	鹤壁建业绿色基地建设有限公司	中国农业银行股份有限公司鹤壁分行	2017/2/28-2029/2/27 2017/10/27-2029/2/27	16,284.38 2,165.63
河南远达置业有限公司 建业住宅集团（中国）有限公司	登封置腾置业有限公司	中国建设银行直属支行	2018/8/27-2021/8/27	32,900.00
建业住宅集团（中国）有限公司	登封置腾置业有限公司	中原信托股份有限公司	2020/4/16-2022/4/16	40,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	洛阳尊府置业有限公司	中国光大银行股份有限公司洛阳分行	2018/11/27-2021/11/21	34,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业恒新置业有限公司	中国工商银行股份有限公司郑州花园路支行	2017/9/30-2020/9/27 2018/4/21-2020/9/27	8,500.00 5,700.00

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

		平安信托有限责任公司	2018/2/11-2020/8/25	75,090.00
建业住宅集团（中国）有限公司	洛阳院望置业有限公司	广发银行洛阳分行	2019/6/18-2021/6/18	46,200.00
三门峡建业住宅建设有限公司			2020/04/30-2021/06/18	
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州建港置业有限公司	广发银行郑州分行	2019/8/9-2022/8/8	22,649.00
登封置腾置业有限公司				
郾陵建业绿色基地建设				
建设有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业建材商贸有限公司	渤海银行郑州分行	2019/9/20-2020/9/19	6,577.12
建业住宅集团（中国）有限公司	开封建业大宏西北湖酒店管理有限公司	中原航空融资租赁股份有限公司	2019/9/30-2021/9/29	4,854.76
建业住宅集团（中国）有限公司	巩义新城置业有限公司	中国农业银行股份有限公司巩义市支行	2018/1/1-2020/12/24	4,500.00
建业住宅集团（中国）有限公司	巩义新城置业有限公司	平安信托有限责任公司	2020/6/5-2022/6/5	110,000.00
河南惠花城乡建设发展有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	南阳宛胜置业有限公司	中国光大银行股份有限公司南阳分行	2019/12/24-2021/12/10	25,500.00
建业住宅集团（中国）有限公司	长葛市建置房地产开发有限公司	光大银行长葛支行	2020/3/18-2021/12/4	15,500.00
建业住宅集团（中国）有限公司	安阳建达房地产开发有限公司	中原信托	2020/3/10-2021/9/10	20,000.00
濮阳建业住宅建设有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	洛阳冬旺置业有限公司	广发银行洛阳分行	2020/3/2-2022/2/28	15,000.00
洛阳兴东置业有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	三门峡建城置业有限公司	中国银行三门峡湖滨支行	2020/3/30-2022/3/30	8,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	漯河建业住宅建设有限公司	中国银行漯河分行	2020/4/30-2022/4/30	6,500.00
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州建业高新置业有限公司	中信银行郑州陇海路支行	2018/2/2-2021/2/2	30,500.00
河南建业富居投资有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州建业高新置业有限公司	中信银行郑州陇海路支行	2018/5/31-2021/5/24	3,499.99
河南建业富居投资有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州建业高新置业有限公司	中信银行郑州陇海路支行	2019/4/26-2021/2/2	3,880.00
河南建业富居投资有限公司				
	河南惠花城乡建设发展有限公司	中国工商银行金水支行	2016/10/26-2020/9/26	20,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司		招商银行郑州分行	2017/8/31-2020/8/25	25,000.00
			2018/1/31-2020/8/25	7,500.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

			2018/2/11-2020/8/25	12,500.00
建业住宅集团（中国）有限公司	安阳建业置业有限公司	中原信托	2020/6/11-2022/6/11	18,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	海南锦桦信息服务有限公司	光大银行海口分行	2020/6/13-2023/6/12	2,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州建业天明置业有限公司	中信信托有限责任公司	2019/9/24-2020/9/24	30,000.00
河南建业住宅建设有限公司	河南置腾商务服务有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行	2017/05/09-2022/05/09	44,900.00
建业住宅集团（中国）有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	开封晟泽房地产开发有限公司	中国银行开封分行	2019/3/29-2021/3/28	11,000.00
开封鼎居置业有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	新乡鑫桂建置房地产开发有限公司	交通银行新乡分行	2019/11/14-2020/8/22	3,600.00
建业住宅集团（中国）有限公司	平顶山静德房地产开发有限公司	中国银行平顶山分行	2019/12/30-2021/10/30	7,593.75
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业泰宏置业有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行	2019/8/30-2022/7/13	39,500.00
		平安银行郑州分行	2020/6/3-2023/5/21	20,000.00
郑州建瓴置业有限公司	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	平安信托有限责任公司	2019/6/19-2021/6/16	189,000.00
河南龙宇房地产开发有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	中国银行郑州文化支行	2019/3/27-2021/3/28	30,652.00
建业住宅集团（中国）有限公司				
南阳建业酒店有限公司	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	光大银行宏达路支行	2020/1/17-2022/12/20	38,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	广发银行	2020/6/29-2023/6/4	53,000.00
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业实景演出文化发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行	2019/1/7-2021/7/6	112,000.00
河南圣安德鲁斯置业有限公司				
建业住宅集团（中国）有限公司	河南建业实景演出文化发展有限公司	郑州银行股份有限公司	2019/1/15-2022/1/14	69,831.00
郑州建业酒店管理有限公司				
平顶山建业城市建设有限公司	平顶山静德房地产开发有限公司	中国银行平顶山分行	2019/12/30-2021/10/30	9,000.00
河南建业恒新置业有限公司	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	百瑞信托有限责任公司	2019/12/30-2021/12/30	3,500.00

(2) 本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	债权人	担保期间	2020 年 6 月 30 日担保余额（万元）
-----	------	-----	------	-------------------------

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

建业地产股份有限公司 (上市公司)	河南建业建材商贸有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2019/9/29-2020/9/29	7,500.00
			2019/9/30-2020/9/30	4,000.00
			2019/10/8-2020/10/8	38,500.00
建业地产股份有限公司 (上市公司)	鄢陵建业绿色基地建设	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2019/9/27-2020/9/27	18,800.00
洛阳建津置业有限公司	洛阳橡林房地产开发有限公司	河南孟津农村商业银行股份有限公司桂城支行	2020/4/1-2021/3/20	3,000.00
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司 河南置腾商务服务有限公司	河南建业恒新置业有限公司	平安信托有限责任公司	2018/8/20-2020/8/20	75,090.00

九、或有事项

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼事项。

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司其他对外担保情况：

担保方	被担保方	债权人	担保期间	2020 年 6 月 30 日担保余额（万元）
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州协兴置业有限公司	中银国际证券股份有限公司	2018/12/28-2020/12/28	6,299.37
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州昌致置业有限公司	中银国际证券股份有限公司	2018/12/12-2020/12/11	6,799.32
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州仁保置业有限公司	交通银行郑州农业路支行	2018/12/6-2021/12/6	7,632.57
			2018/11/30-2021/11/30	3,966.27
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州协盛置业有限公司	中银国际证券股份有限公司	2019/1/11-2020/10/30	10,098.99
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州协金置业有限公司	中国银行郑州自贸区分行	2019/8/16-2022/7/14	15,665.10
建业住宅集团（中国）有限公司	郑州金融岛建设发展集团有限公司	华夏银行股份有限公司郑州分行	2018/4/20-2021/4/20	2,633.33
		中原信托	2019/4/18-2022/4/12	14,998.50
		中国银行郑州自贸区分行	2019/6/28-2022/6/28	7,999.20
			2019/6/28-2022/6/28	11,665.50

十、资产负债表日后事项

截止本财务报告批准报出日，本公司不存在重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截止 2020 年 6 月 30 日，本公司不存在其他重要事项。

十二、 母公司财务报表项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款及坏账准备

类别	2020.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	188,856,855.11	100.00	3,313,324.63	1.75	185,543,530.48
其中：账龄组合	188,856,855.11	100.00	3,313,324.63	1.75	185,543,530.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	188,856,855.11	100.00	3,313,324.63	1.75	185,543,530.48

(续)

类别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	241,721,426.19	100.00	3,245,137.88	1.34	238,476,288.31
其中：账龄组合	241,721,426.19	100.00	3,245,137.88	1.34	238,476,288.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	241,721,426.19	100.00	3,245,137.88	1.34	238,476,288.31

(2) 组合中按账龄分析法计提坏账准备应收账款

账龄	2020.6.30				2019.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	163,046,486.02	86.33	1,630,464.85	1.00	230,831,868.89	95.49	2,308,318.69	1.00
1 至 2 年	22,643,760.96	11.99	1,132,188.05	5.00	9,320,192.01	3.86	466,009.60	5.00

建业住宅集团（中国）有限公司

财务报表附注

2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

2 至 3 年	1,597,242.84	0.85	79,862.14	5.00	-	-	-	5.00
3 年以上	1,569,365.29	0.83	470,809.59	30.00	1,569,365.29	0.65	470,809.59	30.00
合计	188,856,855.11	100.00	3,313,324.63	-	241,721,426.19	100.00	3,245,137.88	-

(3) 坏账准备

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		转回	转销	
3,245,137.88	68,186.75	-	-	3,313,324.63

(4) 重要应收账款单位情况

单位名称	与本公司关系	2020.6.30	坏账准备金额	占总额比例 (%)	账龄分析
邓州森林半岛置业有限公司	非关联方	30,608,855.85	306,088.56	16.21	1 年以内
河南建业城房地产开发有限公司	同受母公司控制公司	8,878,189.54	88,781.90	4.7	1 年以内
		2,727,259.01	136,362.95	1.44	1 至 2 年
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	子公司	10,700,917.40	107,009.17	5.67	1 年以内
洛阳院望置业有限公司	子公司	10,469,974.48	104,699.74	5.54	1 年以内
洛阳尊府置业有限公司	子公司	7,951,018.36	79,510.18	4.21	1 年以内
		1,395,463.75	69,773.19	0.74	1 至 2 年
合计	-	72,731,678.39	892,225.69	38.51	-

2、其他应收款

项目	2020.6.30	2019.12.31
应收利息	96,334,541.15	199,512,449.73
应收股利	692,800,000.00	2,455,455,540.00
其他应收款	30,813,115,700.95	31,936,987,210.89
合计	31,602,250,242.10	34,591,955,200.62

(1) 应收利息情况

① 应收利息分类列示：

项目	2020.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
企业间借款利息	96,332,353.37	-	96,332,353.37

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

其他收益	2,187.78	-	2,187.78
合计	96,334,541.15	-	96,334,541.15

(续)

项目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
企业间借款利息	199,510,063.06	-	199,510,063.06
其他收益	2,386.67	-	2,386.67
合计	199,512,449.73	-	199,512,449.73

(2) 应收股利情况

① 应收股利分类列示:

被投资单位	2020.6.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
河南建业住宅建设有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00
河南中原建业城市发展有限公司	270,000,000.00	-	270,000,000.00
鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	22,800,000.00	-	22,800,000.00
合计	692,800,000.00	-	692,800,000.00

(续)

被投资单位	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
河南建业置地焦作有限公司	121,000,000.00	-	121,000,000.00
驻马店建业住宅建设有限公司	181,000,000.00	-	181,000,000.00
三门峡建业住宅建设有限公司	1,400,000.00	-	1,400,000.00
许昌建业住宅建设有限公司	57,488,040.00	-	57,488,040.00
漯河建业住宅建设有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00
河南中原建业城市发展有限公司	470,000,000.00	-	470,000,000.00
河南建业环球美食城置业有限公司	94,399,500.00	-	94,399,500.00
新乡建业金龙置业有限公司	123,000,000.00	-	123,000,000.00
建业住宅集团南阳置业有限公司	166,000,000.00	-	166,000,000.00
建业住宅集团（三门峡）置业有限公司	92,000,000.00	-	92,000,000.00
新乡建业吉利置业有限公司	26,400,000.00	-	26,400,000.00
郑州建业天明置业有限公司	129,888,000.00	-	129,888,000.00

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
修武建业房地产开发有限公司	29,000,000.00	-	29,000,000.00
驻马店建业置业有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00
鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	22,800,000.00	-	22,800,000.00
许昌一号城邦建设开发有限公司	42,000,000.00	-	42,000,000.00
濮阳建业城市发展有限公司	55,000,000.00	-	55,000,000.00
遂平建业城市建设有限公司	44,000,000.00	-	44,000,000.00
郑州一品天下置业有限公司	11,000,000.00	-	11,000,000.00
长垣建业城市建设有限公司	46,000,000.00	-	46,000,000.00
柘城建业城市建设有限公司	14,000,000.00	-	14,000,000.00
济源建业城市建设有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00
偃师建业城市建设有限公司	66,330,000.00	-	66,330,000.00
安阳建业城市发展有限公司	14,300,000.00	-	14,300,000.00
西平建业城市建设有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00
建业住宅集团（灵宝）置业有限公司	17,000,000.00	-	17,000,000.00
河南政和房地产开发有限公司	1,200,000.00	-	1,200,000.00
滑县建业城市发展有限公司	52,500,000.00	-	52,500,000.00
新蔡建东城市建设有限公司	31,000,000.00	-	31,000,000.00
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	44,250,000.00	-	44,250,000.00
安阳建业置业有限公司	27,500,000.00	-	27,500,000.00
河南建业住宅建设有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00
河南龙宇房地产开发有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00
合计	2,455,455,540.00	-	2,455,455,540.00

(3) 其他应收款

① 其他应收款及坏账准备

类 别	2020.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	30,851,268,947.51	100.00	38,153,246.56	0.12	30,813,115,700.95

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

类 别	2020.6.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：账龄组合	1,207,165,013.47	3.91	38,153,246.56	3.16	1,169,011,766.91
无风险组合	29,644,103,934.04	96.09	-	-	29,644,103,934.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	30,851,268,947.51	100.00	38,153,246.56	0.12	30,813,115,700.95

(续)

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	31,956,749,421.39	100.00	19,762,210.50	0.06	31,936,987,210.89
其中：账龄组合	582,264,357.42	1.82	19,762,210.50	3.39	562,502,146.92
无风险组合	31,374,485,063.97	98.18	-	-	31,374,485,063.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	31,956,749,421.39	100.00	19,762,210.50	0.06	31,936,987,210.89

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020.6.30				2019.12.31			
	金额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	金额	比例 %	坏账准备	计提比例 %
1 年以内	978,987,944.49	81.10	9,789,879.44	1.00	506,614,887.32	87.01	5,066,148.87	1.00
1 至 2 年	155,711,005.30	12.90	7,785,550.27	5.00	5,084,272.70	0.87	254,213.64	5.00
2 至 3 年	4,648,009.00	0.39	232,400.45	5.00	26,910,844.94	4.62	1,345,542.25	5.00
3 年以上	67,818,054.68	5.61	20,345,416.40	30.00	43,654,352.46	7.50	13,096,305.74	30.00
合计	1,207,165,013.47	100.00	38,153,246.56	-	582,264,357.42	100.00	19,762,210.50	-

③ 坏账准备

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		转回	转销	

建业住宅集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
19,762,210.50	18,391,036.06	-	-	38,153,246.56

④无风险组合内其他应收款无减值迹象未计提坏账准备；其中 286,050,000.00 元为政府单位组合，29,358,053,934.04 元为关联方单位组合。

⑤其他应收款按款项性质分类情况

单位名称	2020.6.30	2019.12.31
资金往来	30,548,084,337.43	31,653,921,534.30
备用金	265,264.30	265,264.30
土地押金/拍卖款	300,200,000.00	300,200,000.00
保证金	2,353,945.78	2,249,822.79
押金	365,400.00	112,800.00
合计	30,851,268,947.51	31,956,749,421.39

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	2020.6.30	占总额比例 (%)	坏账准备期末余额	账龄分析
河南惠花城乡建设发展有限公司	子公司	2,076,141,356.00	6.73	-	1 年以内
		1,452,692,149.04	4.71	-	3 年以上
郑州建瓴置业有限公司	子公司	2,535,040,000.00	8.22	-	1 年以内
		52,331,000.00	0.17	-	1 至 2 年
河南置腾商务服务有限公司	同受母公司控制公司	2,381,253,727.15	7.72	-	1 年以内
河南建业恒新置业有限公司	子公司	1,728,315,033.00	5.60	-	1 年以内
		236,115,281.01	0.77	-	1 至 2 年
河南建业住宅建设有限公司	子公司	109,100,000.00	0.35	-	1 年以内
		655,388,353.25	2.12	-	1 至 2 年
合计	-	11,226,376,899.45	36.39	-	-

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2020.6.30			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

对子公司投资	14,584,403,082.06	-	14,584,403,082.06	13,552,584,781.63	-	13,552,584,781.63
对联营、合营企业投资	1,363,511,641.72	-	1,363,511,641.72	1,323,831,975.03	-	1,323,831,975.03
合计	15,947,914,723.78	-	15,947,914,723.78	14,876,416,756.66	-	14,876,416,756.66

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新乡建业住宅建设有限公司	47,740,184.00	-	-	47,740,184.00
商丘建业住宅建设有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
郑州联盟新城置业有限公司	113,421,639.73	-	-	113,421,639.73
河南建业置地焦作有限公司	35,000,000.00	-	-	35,000,000.00
河南建业住宅建设有限公司	433,308,000.00	-	-	433,308,000.00
濮阳建业住宅建设有限公司	149,511,775.97	-	65,475,000.00	84,036,775.97
驻马店建业住宅建设有限公司	42,555,340.00	-	-	42,555,340.00
南阳建业住宅建设有限公司	10,537,000.00	-	-	10,537,000.00
三门峡建业住宅建设有限公司	38,000,000.00	-	-	38,000,000.00
许昌建业住宅建设有限公司	41,217,840.00	-	-	41,217,840.00
安阳建业住宅建设有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
平顶山建业住宅建设有限公司	28,724,000.00	-	-	28,724,000.00
漯河建业住宅建设有限公司	34,800,000.00	540,000,000.00	-	574,800,000.00
河南建业商业地产经营管理有限公司	86,400,000.00	-	-	86,400,000.00
河南建业太阳城置业有限公司	146,280,000.00	-	-	146,280,000.00
新乡金龙建业住宅建设有限公司	1,200,000.00	-	-	1,200,000.00
河南圣安德鲁斯置业有限公司	166,250,000.00	-	-	166,250,000.00
河南中原建业城市发展有限公司	168,492,604.27	-	-	168,492,604.27
禹州新天地建设开发有限公司	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00
河南建业森林半岛置业有限公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00
鹤壁建业住宅建设有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
商丘建业华润置业有限公司	208,189,996.00	-	-	208,189,996.00
新乡建业金龙置业有限公司	190,000,000.00	-	-	190,000,000.00
建业住宅集团南阳置业有限公司	685,525,000.00	-	-	685,525,000.00
许昌金悦置业有限公司	64,245,748.00	-	-	64,245,748.00
建业住宅集团（三门峡）置业有限公司	155,000,000.00	-	-	155,000,000.00
新乡建业吉利置业有限公司	71,100,000.00	-	-	71,100,000.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
舞钢建业城市建设有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
建业住宅集团平顶山置业有限公司	339,449,600.00	-	-	339,449,600.00
河南建业康晖住宅建设有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00
修武建业房地产开发有限公司	110,000,000.00	-	-	110,000,000.00
驻马店建业置业有限公司	256,000,000.00	-	-	256,000,000.00
鄢陵建业易成旅游地产开发有限公司	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00
许昌一号城邦建设开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
鹤壁山城建业城市建设有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
淮阳县建业城市建设有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
汤阴建业城市建设有限公司	44,000,000.00	-	-	44,000,000.00
濮阳建业城市发展有限公司	1,014,369,086.25	-	-	1,014,369,086.25
遂平建业城市建设有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
郑州一品天下置业有限公司	129,620,000.00	-	-	129,620,000.00
濮阳建业城市建设有限公司	45,000,000.00	5,000,000.00	-	50,000,000.00
河南煤化建业房地产投资开发有限公司	1,215,741,646.69	-	-	1,215,741,646.69
长垣建业城市建设有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
柘城建业城市建设有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
河南建业文化旅游地产发展有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
郑州建东置业有限公司	66,000,000.00	-	-	66,000,000.00
济源建业城市建设有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
偃师建业城市建设有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
安阳建业城市发展有限公司	55,000,000.00	-	-	55,000,000.00
西平建业城市建设有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
平顶山建业城市发展有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
建业住宅集团（灵宝）置业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
济源建业城市发展有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
河南政和房地产开发有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00
滑县建业城市发展有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
宝丰建业泰和城市建设有限公司	8,000,000.00	2,616,775.92	-	10,616,775.92
开封市建业企业管理咨询服务有限公 司	8,500,000.00	-	-	8,500,000.00
开封建业大宏西北湖酒店管理有限公 司	801,390,000.00	-	-	801,390,000.00

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南阳建业酒店有限公司	590,620,000.00	-	-	590,620,000.00
河南建业至尊酒店管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
平顶山建业城市建设有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
河南建业建筑设计有限公司	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00
河南建业建材商贸有限公司	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00
河南建业现代农业投资有限公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00
河南远达置业有限公司	422,772,459.82	-	-	422,772,459.82
郑州建业精卓企业管理咨询有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
建业置腾住宅集团（海南）有限公司	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00
新蔡建东城市建设有限公司	4,612,044.40	-	-	4,612,044.40
太康县建置房地产开发有限公司	13,770,000.00	-	-	13,770,000.00
周口建业绿色基地发展有限公司	73,978,500.00	16,021,500.00	-	90,000,000.00
河南龙宇房地产开发有限公司	530,217,578.37	-	-	530,217,578.37
河南建业恒新置业有限公司	1,131,413,815.88	-	-	1,131,413,815.88
开封建业地产有限公司	1,331,720,302.25	-	-	1,331,720,302.25
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	720,710,620.00	-	-	720,710,620.00
登封置腾置业有限公司	9,900,000.00	-	-	9,900,000.00
太康县建业城置业有限公司	15,300,000.00	-	-	15,300,000.00
安阳建业城市建设有限公司	-	130,000,000.00	-	130,000,000.00
郑州建业建卓工程咨询有限公司	-	500,000.00	-	500,000.00
太康县建远置业有限公司	-	15,300,000.00	-	15,300,000.00
信阳建诚房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
新蔡置腾置业有限公司	-	5,100,000.00	-	5,100,000.00
安阳建业置业有限公司	-	55,000,000.00	-	55,000,000.00
河南建业郑经置业有限公司	-	317,755,024.51	-	317,755,024.51
合计	13,552,584,781.63	1,097,293,300.43	65,475,000.00	14,584,403,082.06

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业	-	-	-	-	-	-

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

河南建业环球美食城置业有限公司	186,980,372.73	-	-	-8,475,228.91	-	-
河南建业联盟置业有限公司	331,183,194.12	-	-	-2,127,895.91	-	-
郑州建业天明置业有限公司	628,882,145.10	-	-	6,126,450.23	-	-
小计	1,147,045,711.95	-	-	-4,476,674.59	-	-
二、合营企业	-	-	-	-	-	-
河南建业泰宏置业有限公司	176,786,263.08	-	-	44,156,341.28	-	-
小计	176,786,263.08	-	-	44,156,341.28	-	-
合计	1,323,831,975.03	-	-	39,679,666.69	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他减少		
一、联营企业	-	-	-	-	-
河南建业环球美食城置业有限公司	-	-	-	178,505,143.82	-
河南建业联盟置业有限公司	-	-	-	329,055,298.21	-
郑州建业天明置业有限公司	-	-	-	635,008,595.33	-
小计	-	-	-	1,142,569,037.36	-
二、合营企业	-	-	-	-	-
河南建业泰宏置业有限公司	-	-	-	220,942,604.36	-
小计	-	-	-	220,942,604.36	-
合计	-	-	-	1,363,511,641.72	-

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
主营业务收入	1,153,525,059.92	67,195,708.58
其他业务收入	133,481,680.56	210,324,623.32
营业收入合计	1,287,006,740.48	277,520,331.90
主营业务成本	851,960,843.02	-
其他业务成本	13,697,478.00	13,697,478.00
营业成本合计	865,658,321.02	13,697,478.00

(2) 主营业务收入（分行业）

建业住宅集团（中国）有限公司
财务报表附注
2020 年度 1-6 月（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
商品房销售	1,118,275,501.85	-
服务收入	35,249,558.07	67,195,708.58
合计	1,153,525,059.92	67,195,708.58

5、投资收益

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益	39,679,666.70	55,999,586.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-	409,895,748.40
长期股权投资收益	-	-
可供出售金融资产处置利得	-	-
可供出售金融资产投资收益	7,637,287.28	-
可供出售金融资产转权益法产生损益	-	-
成本法	-	20,974,000.00
合计	47,316,953.98	486,869,334.58

