

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司

2020 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人朱雷、主管会计工作负责人孟长舒及会计机构负责人(会计主管人员)孟长舒声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

六、前瞻性陈述的风险声明

☐适用 ☒不适用

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况
否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

九、重大风险提示

公司房地产业务长期停滞，若不能得到根本改善，公司持续经营能力将面临极大风险。

公司正在与忠旺精制及国家军民融合基金进行重大资产重组，本次重组存在一定风险。存在因违反相关规定而致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。若出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。如果本次交易无法进行或需重新进行，则交易将面临重新定价的风险。由于本次交易涉及多个主管部门的批准、核准或备案，取得上述部门批准、核准或备案的时间具有不确定性，以及在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方

无法就完善交易方案的措施达成一致，交易对方及公司均有可能选择终止本次交易。提请投资者注意相关风险。

十、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	公司业务概要	7
第四节	经营情况的讨论与分析	8
第五节	重要事项	11
第六节	普通股股份变动及股东情况	17
第七节	优先股相关情况	19
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	19
第九节	公司债券相关情况	19
第十节	财务报告	19
第十一节	备查文件目录	115

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、公司、中房股份	指	中房置业股份有限公司
报告期	指	2020 年 1 至 6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
新疆中房	指	新疆中房置业有限公司
嘉益投资	指	嘉益（天津）投资管理有限公司
惊破天	指	上海惊破天资产管理有限公司
上海夏达	指	上海夏达投资管理中心（有限合伙）
忠旺集团	指	辽宁忠旺集团有限公司
忠旺精制	指	辽宁忠旺精制投资有限公司
国家军民融合基金	指	国家军民融合产业投资基金有限责任公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	中房置业股份有限公司
公司的中文简称	中房股份
公司的外文名称	CRED HOLDING CO.,LTD
公司的外文名称缩写	CRED HOLDING
公司的法定代表人	朱雷

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭洪洁	
联系地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层	
电话	010-82608847	
传真	010-82611808	
电子信箱	guohongjie@credholding.com	

公司证券事务代表目前空缺。

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间
公司注册地址的邮政编码	100080
公司办公地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层
公司办公地址的邮政编码	100080
公司网址	http://www.credholding.com
电子信箱	600890@credholding.com

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中房股份	600890	ST中房、*ST中房、长春长铃

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	168,171.42	258,657.12	-34.98
归属于上市公司股东的净利润	-28,376,583.29	-14,680,767.65	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-29,342,128.75	-15,125,867.24	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-45,251,232.68	-15,713,889.32	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	252,010,994.47	280,387,577.76	-10.12
总资产	276,889,026.19	319,923,585.79	-13.45

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0490	-0.0253	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0490	-0.0253	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0507	-0.0261	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-10.66	-6.00	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-11.02	-6.19	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	456,923.79	七、73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	508,621.67	七、67、68
少数股东权益影响额		
所得税影响额		
合计	965,545.46	

十、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

公司主要业务为投资性房产的销售及自有物业的出租。

报告期内，公司没有新增土地储备和新开工项目，房地产主营业务面临经营困境。公司一直积极进行重大资产重组，通过重组寻求主营业务彻底改变。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

1、其他流动资产：本期期末数较期初数减少主要是由于本期末银行理财产品到期收回所致；

2、应交税费：本期期末数较期初数减少主要是由于报告期内公司缴纳了上年度计提的出售投资性房地产所得税所致；

3、其他应付款：本期期末数较期初数增加主要是由于报告期内计提的与重大资产重组关的中介费用增加所致。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

□适用 √不适用

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

截至报告期末，由于无在建项目、可销售的存量投资性房产较少，没有土地储备，开发资金紧张等原因，公司主营房地产业务面临困境。

报告期内，公司没有投资性房产的销售，所有收入来源为全资子公司新疆中房所属的新疆兵团大厦部分物业的出租。截至报告期末，公司可出租物业总面积 3,974.82 平方米，实际出租面积 161.28 平方米。报告期实现营业收入 168,171.42 元，同比减少 34.98%；实现营业利润-28,377,173.29 元，归属于母公司所有者的净利润-28,376,583.29 元。

二、报告期内主要经营情况

(一)主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	168,171.42	258,657.12	-34.98
营业成本	785,998.35	2,402,383.80	-67.28
销售费用	0	0	不适用
管理费用	29,670,398.32	12,353,319.76	140.18
财务费用	-1,187,889.23	-834,306.14	不适用
研发费用	0	0	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-45,251,232.68	-15,713,889.32	不适用
投资活动产生的现金流量净额	51,358,661.67	-49,528,194.44	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	不适用

营业收入变动原因说明:本期数较上年同期数减少,是由于报告期内公司可供出租的投资性房地产收入较上年同期减少所致。

营业成本变动原因说明:本期数较上年同期数减少,是由于报告期内公司可供出租的投资性房地产摊销较上年同期减少所致。

管理费用变动原因说明:本期数较上年同期数增加,主要是由于报告期内公司计提的重大资产重组相关的中介费用增加所致。

财务费用变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是由于报告期内公司银行存款利息增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是由于报告期内公司支付的上年度计得的所得税费用及与重大资产重组相关的中介费用增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变说明:本期数较上年同期数增加,主要是由于报告期内公司购买的银行理财产品金额较上年同期减少所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(2) 其他

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上年同期期末 数	上年同期 期末数占 总资产的 比例（%）	本期期末金 额较上年同 期期末变动 比例（%）	情况说明
其他流动资产	167,178.73	0.06	50,194,236.87	15.69	-15.63	说明 1
应交税费	81,093.55	0.03	17,776,798.58	5.56	-5.53	说明 2

其他说明

1、其他流动资产本期数较上年同期期末数减少主要是由于本期末银行理财产品到期收回所致。

2、应交税费减少本期期末数较上年同期期末数减少主要是由于报告期内公司缴纳了上年度计提的出售投资性房地产所得税所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

☐适用 ☒不适用

3. 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1) 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	营业范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
新疆中房置业有限公司	房地产业	房屋销售，房屋租赁，物业管理等	14,522.85	14,020.03	16.82	-148.74
天津乾成置业有限公司	房地产业	房地产开发，商品房销售，物业管理等	2,555.63	2,521.70	0.00	-0.44
中房上海房产营销有限公司	房地产业	房产经纪、咨询服务等	1,858.99	1,563.55	0.00	-0.59
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	投资管理	投资管理、实业投资	21,819.36	10,997.48	0.00	-125.49

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

√适用 □不适用

因公司主营房地产业务可销售房屋减少，预计年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损。

(二) 可能面对的风险

√适用 □不适用

公司房地产业务长期停滞，若不能得到根本改善，公司持续经营能力将面临极大风险。

公司正在与忠旺精制及国家军民融合基金进行重大资产重组，本次重组存在一定风险。存在因违反相关规定而致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。若出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。如果本次交易无法进行或需

重新进行，则交易将面临重新定价的风险。由于本次交易涉及多个主管部门的批准、核准或备案，取得上述部门批准、核准或备案的时间具有不确定性，以及在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易对方及公司均有可能选择终止本次交易。提请投资者注意相关风险。

(三)其他披露事项

☒适用 ☐不适用

2020 年 3 月 20 日，公司召开第八届董事会五十七次会议审议通过了关于重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案等议案。公司通过重大资产置换及发行股份购买资产方式购买忠旺精制及国家军民融合基金持有的忠旺集团 100%股权。2020 年 3 月 30 日收到上海证券交易所关于重组草案的审核意见函。2020 年 4 月 15 日，公司披露了关于审核意见函的回复及重组报告书修订稿。2020 年 4 月 22 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会审议通过了本次重大资产重组相关议案。

2020 年 5 月 20 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（200859 号）。2020 年 7 月 24 日及 2020 年 7 月 29 日，公司披露《中房置业股份有限公司关于〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉（[200859]号）的回复》及修订稿，重大资产重组报告书及其摘要以及相关修订稿。

2020 年 7 月 31 日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》（200859 号）。

第五节 重要事项

一、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020-4-22	http://www.sse.com.cn	2020-4-23
2019 年年度股东大会	2020-6-29	http://www.sse.com.cn	2020-6-30

股东大会情况说明

☐适用 ☒不适用

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一)半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、 承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	天津中维商贸集团有限公司	1、在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月不上市交易；2、在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。	2006/12/4 5 年	是	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	嘉益(天津)投资管理有限公司	通过交易所出售的价格不低于 7 元/股	2013/5/13	否	是		

四、 聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、 破产重整相关事项

□适用 √不适用

六、 重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√ 适用 □ 不适用

事项概述及类型	查询索引
我公司曾于 2004 年 10 月 18 日向上海市高级人民法院提起诉讼，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部、武汉证券有限责任公司在未经本公司授权的情况下，擅自处置本公司的财产 9,750 万元国债。法院已判决被告向我公司进行赔偿。我公司向武汉证券破产财产管理人申报了债权，并已于 2009 年 12 月份收到第一次分配款 671.64 万元，2011 年 3 月收到第二次分配款 19.23 万元，2013 年 2 月收到第三次分配款 115.20 万元，2014 年 10 月收到第四次分配款 370.55 万元，2016 年 9 月收到第五次分配款 427.86 万元，2017 年 12 月收到第六次分配款 75.16 万元。	相关公告于 2008 年 12 月 16 日、2009 年 1 月 21 日及 2009 年 7 月 16 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。
我公司曾于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司、甘肃证券有限责任公司兰州和政路证券营业部及深圳市慧真科技开发有限公司对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。甘肃省高级人民法院已下达（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决驳回我公司的诉讼请求，并承担诉讼费用。我公司的诉讼请求被驳回后，公司积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高院民事判决书发函给中房集团，要求其向我公司重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向我公司承诺：在甘肃省高级人民法院判决中房集团在其另一诉讼案件中胜诉后，中房集团即与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜。2012 年 9 月，中房集团发函告知我公司，上述案件已经下达了终审裁定书，该裁定驳回了中房集团的诉讼请求。根据该裁定对有关事实的认定，中房集团曾向我公司承诺的在其胜诉后将与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜的前提条件已确定不成立。据此，中房集团无须再向我公司支付 137,659,400.00 元重组尾款。目前，公司正着手研究下一步对策，将采取必要措施努力维护公司合法利益不受侵犯。公司将密切关注相关进展情况，及时履行信息披露义务。	相关公告于 2008 年 10 月 25 日、2011 年 11 月 24 日、2012 年 9 月 5 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□ 适用 √ 不适用

(三) 其他说明

□ 适用 √ 不适用

**七、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人
处罚及整改情况**

□ 适用 √ 不适用

八、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□ 适用 √ 不适用

九、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十、 重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二)资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**3、临时公告未披露的事项**☐适用 ☒不适用**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**☐适用 ☒不适用**3、临时公告未披露的事项**☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
长春长铃酒花制品有限公司	控股子公司	690.47	0	690.47	0	0	0
合计		690.47	0	690.47	0	0	0

(五)其他重大关联交易☐适用 ☒不适用**(六)其他**☐适用 ☒不适用**十一、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**☐适用 ☒不适用**2 担保情况**☐适用 ☒不适用**3 其他重大合同**☐适用 ☒不适用

十二、上市公司扶贫工作情况

☐适用 ☒不适用

十三、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

十四、环境信息情况

(一)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

(二)重点排污单位之外的公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

(三)重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

☐适用 ☒不适用

(四)报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他重大事项的说明

(一)与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒适用 ☐不适用

2017年7月5日，财政部修订发布《企业会计准则第14号—收入》。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则修订，公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。

本次准则修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。新准则自2020年1月1日起施行，该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况**一、 股本变动情况****(一) 股份变动情况表****1、 股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 股东情况**(一) 股东总数:**

截止报告期末普通股股东总数(户)	21,224
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							股东性质
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况 股份 状态	数量	
嘉益（天津）投资管理 有限公司	0	112,782,809	19.47	0	无	0	境内非国有 法人

中国铁路兰州局集团有限公司	42,717,491	84,115,357	14.52	0	无	0	国有法人
天津中维商贸集团有限公司	-5,791,900	53,379,800	9.22	0	质押冻结	40,208,100 13,171,700	境内非国有法人
上海华山康健医疗有限公司	0	12,073,395	2.08	0	无	0	国有法人
陈勇	10,000	11,777,490	2.03	0	无	0	境内自然人
上海迎水投资管理有限公司—迎水汇金8号私募证券投资基金	9,471,900	9,471,900	1.64	0	无	0	其他
朱炳银	-364,600	4,700,300	0.81	0	无	0	境内自然人
上海普辉投资管理有限公司—普辉添利3号私募证券投资基金	4,097,039	4,097,039	0.71	0	无	0	其他
毕达	-49,076	3,573,124	0.62	0	无	0	境内自然人
运力敏	-100,000	3,150,000	0.54	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
嘉益（天津）投资管理有限公司	112,782,809	人民币普通股	112,782,809				
中国铁路兰州局集团有限公司	84,115,357	人民币普通股	84,115,357				
天津中维商贸集团有限公司	53,379,800	人民币普通股	53,379,800				
上海华山康健医疗有限公司	12,073,395	人民币普通股	12,073,395				
陈勇	11,777,490	人民币普通股	11,777,490				
上海迎水投资管理有限公司—迎水汇金8号私募证券投资基金	9,471,900	人民币普通股	9,471,900				
朱炳银	4,700,300	人民币普通股	4,700,300				
上海普辉投资管理有限公司—普辉添利3号私募证券投资基金	4,097,039	人民币普通股	4,097,039				
毕达	3,573,124	人民币普通股	3,573,124				
运力敏	3,150,000	人民币普通股	3,150,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☒适用 ☐不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
张蕾	监事	23,700	23,700	0	

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

三、其他说明

☐适用 ☒不适用

第九节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

☐适用 ☒不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	190,512,274.84	184,404,845.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5		
应收款项融资			
预付款项	七、7	4,326,360.00	1,023,538.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	6,845,010.12	6,829,307.28
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	691,567.64	691,567.64
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	167,178.73	50,194,236.87
流动资产合计		202,542,391.33	243,143,495.93
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资	七、15		
长期应收款			
长期股权投资	七、17	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具投资	七、18		
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	19,624,829.50	20,410,827.85
固定资产	七、21	3,869,805.36	5,517,262.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	七、30		
其他非流动资产	七、31	852,000.00	852,000.00
非流动资产合计		74,346,634.86	76,780,089.86
资产总计		276,889,026.19	319,923,585.79
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	3,570,907.01	3,570,907.01
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	3,084,831.17	4,838,401.49
应交税费	七、40	81,093.55	17,776,798.58
其他应付款	七、41	16,577,650.98	11,785,761.94
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		23,314,482.71	37,971,869.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		23,314,482.71	37,971,869.02
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	七、55	20,337,892.29	20,337,892.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-432,438,009.99	-404,061,426.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		252,010,994.47	280,387,577.76
少数股东权益		1,563,549.01	1,564,139.01
所有者权益（或股东权益）合计		253,574,543.48	281,951,716.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		276,889,026.19	319,923,585.79

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		190,280,214.39	165,494,310.16
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1		
应收款项融资			
预付款项		4,326,360.00	1,023,538.29
其他应收款	十七、2	6,672,434.62	6,752,002.62
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		116,160.03	50,145,856.44
流动资产合计		201,395,169.04	223,415,707.51
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	214,415,399.40	214,415,399.40
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		3,866,595.50	5,511,512.71

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		218,281,994.90	219,926,912.11
资产总计		419,677,163.94	443,342,619.62
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,012,022.06	4,766,309.00
应交税费			
其他应付款		182,543,838.03	177,684,087.27
其中：应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		185,555,860.09	182,450,396.27
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		185,555,860.09	182,450,396.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润		-433,576,369.23	-406,805,449.73
所有者权益（或股东权益）合计		234,121,303.85	260,892,223.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		419,677,163.94	443,342,619.62

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

合并利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		168,171.42	258,657.12
其中：营业收入	七、61	168,171.42	258,657.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		29,512,324.15	14,537,566.42
其中：营业成本	七、61	785,998.35	2,402,383.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	243,816.71	616,169.00
销售费用		0	0
管理费用	七、64	29,670,398.32	12,353,319.76
研发费用		0	0
财务费用	七、66	-1,187,889.23	-834,306.14
其中：利息费用			
利息收入		-1,200,137.65	-840,161.54
加：其他收益	七、67	3,766.34	
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	506,289.31	-401,908.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-847,007.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	456,923.79	

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-28,377,173.29	-14,680,817.65
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-28,377,173.29	-14,680,817.65
减：所得税费用			0
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-28,377,173.29	-14,680,817.65
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-28,377,173.29	-14,680,817.65
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		-28,376,583.29	-14,680,767.65
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-590.00	-50.00
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-28,377,173.29	-14,680,817.65
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-28,376,583.29	-14,680,767.65
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-590.00	-50.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.0490	-0.0253
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.0490	-0.0253

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入			
减：营业成本			

税金及附加		6,255.14	6,044.40
销售费用			
管理费用		28,858,059.95	11,312,966.52
研发费用			
财务费用		-1,130,182.49	-835,614.58
其中：利息费用			
利息收入		-1,136,671.31	-839,465.78
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	506,289.31	-401,908.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-847,007.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		456,923.79	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-26,770,919.50	-10,885,304.69
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-26,770,919.50	-10,885,304.69
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,770,919.50	-10,885,304.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-26,770,919.50	-10,885,304.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-26,770,919.50	-10,885,304.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		176,580.00	277,461.38
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	2,093,161.02	1,421,145.17
经营活动现金流入小计		2,269,741.02	1,698,606.55
购买商品、接受劳务支付的现金			
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		6,069,573.37	7,240,043.02
支付的各项税费		17,978,287.50	628,739.61
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	23,473,112.83	9,543,713.24
经营活动现金流出小计		47,520,973.70	17,412,495.87
经营活动产生的现金流量净额		-45,251,232.68	-15,713,889.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		536,666.67	471,805.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,500,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		52,036,666.67	50,471,805.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		678,005.00	
投资支付的现金			100,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		678,005.00	100,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		51,358,661.67	-49,528,194.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		0	0
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		6,107,428.99	-65,242,083.76
加：期初现金及现金等价物余额		184,404,845.85	147,979,019.56
六、期末现金及现金等价物余额		190,512,274.84	82,736,935.80

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,626,671.31	839,465.78
经营活动现金流入小计		1,626,671.31	839,465.78
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		5,409,812.84	6,557,424.29
支付的各项税费		35,381.35	6,117.90
支付其他与经营活动有关的现金		22,754,234.56	10,294,201.12
经营活动现金流出小计		28,199,428.75	16,857,743.31
经营活动产生的现金流量净额		-26,572,757.44	-16,018,277.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		536,666.67	471,805.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,500,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		52,036,666.67	50,471,805.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		678,005.00	
投资支付的现金			100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		678,005.00	100,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		51,358,661.67	-49,528,194.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		24,785,904.23	-65,546,471.97
加：期初现金及现金等价物余额		165,494,310.16	147,527,290.34
六、期末现金及现金等价物余额		190,280,214.39	81,980,818.37

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

合并所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-404,061,426.70		280,387,577.76	1,564,139.01	281,951,716.77
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	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-404,061,426.70		280,387,577.76	1,564,139.01	281,951,716.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-28,376,583.29		-28,376,583.29	-590.00	-28,377,173.29
（一）综合收益总额											-28,376,583.29		-28,376,583.29	-590.00	-28,377,173.29
（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. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															

3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	579,194,925.00				20,337,892.29				84,916,187.17		-432,438,009.99		252,010,994.47	1,563,549.01	253,574,543.48

项目	2019 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	579,194,925.00				20,319,258.66				84,916,187.17		-432,547,820.81		251,882,550.02	1,564,225.18	253,446,775.20	
加：会计政策变更											18.52		18.52		18.52	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	579,194,925.00				20,319,258.66				84,916,187.17		-432,547,802.29		251,882,568.54	1,564,225.18	253,446,793.72	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-14,680,767.65		-14,680,767.65	-50.00	-14,680,817.65	
（一）综合收益总额											-14,680,767.65		-14,680,767.65	-50.00	-14,680,817.65	
（二）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																

(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	579,194,925.00				20,319,258.66				84,916,187.17		-447,228,569.94		237,201,800.89	1,564,175.18	238,765,976.07

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-406,805,449.73	260,892,223.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-406,805,449.73	260,892,223.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-26,770,919.50	-26,770,919.50
（一）综合收益总额										-26,770,919.50	-26,770,919.50
（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(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	579,194,925.00				3,586,560.91				84,916,187.17	-433,576,369.23	234,121,303.85

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	579,194,925.00				3,567,927.28				84,916,187.17	-390,080,802.41	277,598,237.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	579,194,925.00				3,567,927.28				84,916,187.17	-390,080,802.41	277,598,237.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-10,885,304.69	-10,885,304.69
（一）综合收益总额										-10,885,304.69	-10,885,304.69
（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（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	579,194,925.00				3,567,927.28				84,916,187.17	-400,966,107.10	266,712,932.35

法定代表人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

中房置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为长春长铃实业股份有限公司，系经长春市经济体制改革委员会长体改（1993）30 号文批准以长春汽油机总厂（后改制为长铃集团有限公司）部分资产发起设立的股份有限公司。公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108 号文件批准，长春长铃集团有限公司（后改名为长铃集团有限公司）将其持有本公司 51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）29.78%，转让给上海唯亚实业投资有限公司 22%。相应的股东股权转让过户手续已于 2003 年 8 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006 年 8 月 3 日，吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22%的股权，天津中维商贸有限公司以 1.355 亿元拍得该股权。股权过户手续已于 2006 年 11 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012 年 12 月 6 日，兰州铁路运输中级法院依据（2006）兰铁中刑初字第 38 号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司 34,587,789 股无限售流通股，用以支付其应付兰州铁路局 1.376594 亿元案款。划转完成后，中房集团持有本公司股份 109,799,224 股，占公司总股本 18.96%，仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份 34,587,789 股，占公司总股份的 5.97%，加上其之前持有 11,000,000 股，共计持有本公司股份 45,587,789 股流通股，占公司总股份的 7.87%。股权过户手续已于 2012 年 12 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，兰州铁路局成为本公司的第三大股东。

2013 年 5 月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益（天津）投资管理有限公司所持本公司的全部股份（109,799,224 股，占本公司总股本的 18.96%）。2016 年 5 月，嘉益（天津）投资管理有限公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 2,983,585 股，占公司总股本的 0.51%。本次增持后，嘉益（天津）投资管理有限公司持有公司股份 112,782,809 股，占公司总股本的 19.47%。截至 2020 年 6 月 30 日，嘉益（天津）投资管理有限公司为本公司的第一大股东。

本公司上市时股本总额为 14,455 万股，1997 年配股 2,421.1224 万股，以资本公积转增 11,813.2857 万股，2001 年以资本公积转增 19,795.6916 万股，2006 年 12 月 21 日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案，以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 4.6 股，共转增 9,434.3928 万股。截止 2020 年 6 月 30 日，本

公司的股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益（天津）投资管理有限公司。

1、 本公司注册地、组织形式、统一社会信用代码和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：中华人民共和国北京市

本公司统一社会信用代码：9111000024383849XF

本公司总部办公地址：北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司统称为“本集团”，本集团主要经营范围：房地产开发；物业管理；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；商品房销售；房屋销售；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备；制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。经销摩托车，农业机械，园林机械，电动工具，五金机电，通信产品，金属材料，建材，中小型汽油、柴油发电机组和水泵机组及上述产品的零配件，咨询服务，电子产品销售，电子产品及网络系统集成研发及“四技”服务。经济信息咨询；家居装饰；建筑材料、钢材、百货、工艺美术品、针纺织品、五金、交电、化工材料、机械电器设备、家具、家用电器批发兼零售。工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3、 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为嘉益（天津）投资管理有限公司，嘉益（天津）投资管理有限公司的最终控制方是呼健。

4、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2020年8月28日经公司第八届第六十一次董事会批准报出。

2. 合并财务报表范围

☐适用 ☒不适用

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准

则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

☒ 适用 ☐ 不适用

本集团财务报表以持续经营假设为基础。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☐ 适用 ☒ 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 6 月 30 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年 1-6 月、2019 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

☒ 适用 ☐ 不适用

正常营业周期是指本集团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。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1） 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2） 非同一控制下企业合并

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

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

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

分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

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

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

（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，本集团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。

集团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，详见本附注五、21“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、21“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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。本集团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，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、21“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本集团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集团持有的期限短（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现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

□适用 √不适用

10. 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关

交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

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

金融资产减值：

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应

收账款、其他应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1） 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以原始应收款项的账龄作为信用风险特征。

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

③ 其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、质保金等应收款项。
组合 2	本组合以其他应收款项的账龄作为信用风险特征。

11. 应收票据**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

☐ 适用 ☒ 不适用

12. 应收账款**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

☒ 适用 ☐ 不适用

详见本附注五、10 金融工具。

13. 应收款项融资

☐ 适用 ☒ 不适用

14. 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见本附注五、10 金融工具。

15. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、低值易耗品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法核算。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

(7) 维修基金：本集团根据京建物[2009] 836号《北京市住宅专项维修基金管理办法》，按各开发产品总投资的2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；在办理房屋入住手续前，多层住宅按100元/平方米，高层住宅按200元/平方米向业主收取住宅专项维修基金。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

合同资产会计政策适用于 2020 年度及以后。

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、10、金融资产减值。

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

本集团若主要通过出售（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的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：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；本集团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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项

非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，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持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则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不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将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。

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐适用 ☒不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐适用 ☒不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

☐适用 ☒不适用

21. 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

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

共同控制，是指本集团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，是指本集团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所有者权益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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期

股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2） 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团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，本集团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。

对于本集团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，按本附注五、6、“合并财务报表编制的方法”（2）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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

23. 固定资产

(1). 确认条件

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(2). 折旧方法

☒ 适用 ☐ 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
运输工具	年限平均法	5	0.00	20.00
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0.00	20.00-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

☐ 适用 ☒ 不适用

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、30“长期资产减值”。

25. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

26. 生物资产

□适用 √不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

29. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(1) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、30“长期资产减值”。

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31. 长期待摊费用

☐适用 ☒不适用

32. 合同负债

合同负债的确认方法

☒适用 ☐不适用

合同负债会计政策适用于 2020 年度及以后。

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项

列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。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。本集团在职工为本集团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。

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，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团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）。

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，

确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

34. 租赁负债

☐ 适用 ☒ 不适用

35. 预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

36. 股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

38. 收入**(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

以下收入会计政策适用于 2020 年度及以后：

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

√适用 □不适用

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，属于在某一时点的履约义务，本集团以客户接受商品、出具验收文件时确认收入。

本集团与客户之间的技术开发合同，通常属于在某一时点履约义务，公司在完成技术开发项目的履约义务，向客户交付相关成果并经客户验收合格后确认技术开发收入。

39. 合同成本

☐ 适用 ☒ 不适用

40. 政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团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，本集团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，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4） 所得税的抵销

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

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

42. 租赁**(1). 经营租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者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。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了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五、17“持有待售资产和处置组”相关描述。

重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

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

（1）收入确认

以下与收入确认相关的重大会计判断和估计适用于 2020 年度及以后

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

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

（2）金融资产减值

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

（3） 存货跌价准备

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

（4） 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

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

（5） 折旧和摊销

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

（6） 递延所得税资产

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

（7） 所得税

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

44. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本集团于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。	按财政部规定执行	新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。新收入准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

其他说明：

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

□适用 √不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

□适用 √不适用

45. 其他

□适用 √不适用

六、 税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6%/5%/3%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税税额	2%

房产税	自用房产按房产原扣减值减除 30%后的余额；出租房屋按租金收入。	1.2%/12%
-----	----------------------------------	----------

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2. 税收优惠

☐适用 ☒不适用

3. 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	44,332.71	123,691.03
银行存款	190,467,942.13	184,281,154.82
其他货币资金		
合计	190,512,274.84	184,404,845.85
其中：存放在境外的款项总额		

2、交易性金融资产

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	1,560,529.32
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,560,529.32

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	0	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	0
其中：										
组合 1：账龄组合	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	0	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	0
合计	1,560,529.32	/	1,560,529.32	/	0	1,560,529.32	/	1,560,529.32	/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 1：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）			
1 年至 2 年（含 2 年）			
2 年至 3 年（含 3 年）			
3 年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,560,529.32					1,560,529.32
合计	1,560,529.32					1,560,529.32

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

截至 2020 年 6 月 30 日按欠款方归集的余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款 2020 年 6 月 30 日余额合计数的比例为 78.94%，相应计提的坏账准备 2020 年 6 月 30 日余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、应收款项融资

☐适用 ☒不适用

7、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,326,360.00	100.00	1,023,538.29	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	4,326,360.00	100.00	1,023,538.29	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

截至 2020 年 6 月 30 日按供应商归集的余额前五名预付款项汇总金额为 4,326,360.00 元，占预付款项 2020 年 6 月 30 日余额合计数的比例为 100.00%。

其他说明

☒适用 ☐不适用

2020 年 6 月 30 日预付款项余额较 2019 年 12 月 31 日增加 3,302,821.71 元，增幅为 322.69%，主要为预付房租款尚未摊销所致。

8、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,845,010.12	6,829,307.28
合计	6,845,010.12	6,829,307.28

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
6 个月以内	431,210.12
7-12 个月	
1 年以内小计	431,210.12
1 至 2 年	6,413,800.00
2 至 3 年	
3 年以上	137,040,813.25
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	143,885,823.37

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	52,901,220.71	52,901,220.71

武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,668,053.81	2,668,053.81
代扣代缴社会保险费及住房公积金	118,034.62	117,602.62
押金	6,541,500.00	6,643,800.00
其他	720,856.76	603,285.92
合计	143,885,823.37	143,870,120.53

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			137,040,813.25	137,040,813.25
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额			137,040,813.25	137,040,813.25

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	137,040,813.25					137,040,813.25
合计	137,040,813.25					137,040,813.25

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3 年以上	54.38	78,238,360.67
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	3 年以上	12.51	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	3 年以上	11.37	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3 年以上	4.80	6,904,710.71
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	6,300,000.00	3 年以上	4.38	6,300,000.00
合计	/	125,803,071.38	/	87.44	125,803,071.38

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	7,347.50		7,347.50	7,347.50		7,347.50
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
合计	691,567.64		691,567.64	691,567.64		691,567.64

已完工开发产品为企业尚未销售的车位。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	105,199.89	101,880.67
留抵税额	61,978.84	92,356.20
理财产品		50,000,000.00
合计	167,178.73	50,194,236.87

其他说明：

2020 年 6 月 30 日余额其他流动资产较 2019 年 12 月 31 日余额减少 50,027,058.14 元，降幅 99.67%，主要为企业购买的银行理财产品到期所致。

14、债权投资

(1). 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
国债					134,226,712.07		134,226,712.07	
合计					134,226,712.07		134,226,712.07	/

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			134,226,712.07	134,226,712.07
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额			134,226,712.07	134,226,712.07

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

国债 134,226,712.07 元为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，并于 2008 年 10 月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求，公司计提减值准备 134,226,712.07 元。

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

☐适用 ☒不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	50,000,000.00									50,000,000.00	
小计	50,000,000.00									50,000,000.00	
二、联营企业											

长春长铃酒花制品有限公司											
小计											
合计	50,000,000.00									50,000,000.00	

其他说明

①长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年末公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0.00 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

②公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。经上海夏达原股东进行股权转让以及增资，上海夏达现注册资本变更为 10,000 万元，普通合伙人惊破天认缴出资 5,000 万元，公司认缴出资 5,000 万元，并于 2025 年 8 月 31 日前交齐。公司于 2016 年 7 月 19 日及 7 月 28 日分别出资 50 万元、450 万元，惊破天于 2018 年 1 月 12 日及 2 月 28 日分别缴纳出资 1000 万元、100 万元，公司于 2018 年 4 月 18 日出资 4500 万元，惊破天于 2019 年 9 月 23 日出资 3850 万元，截止 2020 年 6 月 30 日，公司、惊破天各出资了 5000 万元，公司实际出资比例为 50%。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
山东龙口长铃摩托车有限公司	0	0
合计	0	0

本公司对山东龙口长铃摩托车有限公司初始投资 211,853.66 元，占被投资单位持股比例 19%，减值准备为 211,853.66 元，期末余额为 0。

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	42,813,436.92			42,813,436.92
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	42,813,436.92			42,813,436.92
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	22,402,609.07			22,402,609.07
2.本期增加金额	785,998.35			785,998.35
(1) 计提或摊销	785,998.35			785,998.35
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	23,188,607.42			23,188,607.42
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	19,624,829.50			19,624,829.50
2.期初账面价值	20,410,827.85			20,410,827.85

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

21、固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,869,805.36	5,517,262.01
固定资产清理		
合计	3,869,805.36	5,517,262.01

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额			13,179,405.98	1,670,903.15	14,850,309.13
2.本期增加金额			480,000.00	295,245.00	775,245.00
(1) 购置			480,000.00	295,245.00	775,245.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			2,897,000.00		2,897,000.00
(1) 处置或报废			2,897,000.00		2,897,000.00
4.期末余额			10,762,405.98	1,966,148.15	12,728,554.13
二、累计折旧					
1.期初余额			8,270,988.70	1,062,058.42	9,333,047.12
2.本期增加金额			1,269,657.26	139,094.39	1,408,751.65
(1) 计提			1,269,657.26	139,094.39	1,408,751.65
3.本期减少金额			1,883,050.00		1,883,050.00
(1) 处置或报废			1,883,050.00		1,883,050.00
4.期末余额			7,657,595.96	1,201,152.81	8,858,748.77
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值			3,104,810.02	764,995.34	3,869,805.36
2.期初账面价值			4,908,417.28	608,844.73	5,517,262.01

(2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
办公及电子设备	58,365.00	58,365.00			

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

项目列示

☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				13,000.00	13,000.00
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				13,000.00	13,000.00
二、累计摊销					
1.期初余额				13,000.00	13,000.00
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				13,000.00	13,000.00
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值					
2.期初账面价值					

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、开发支出

☐适用 ☒不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(5). 商誉减值测试的影响

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

29、长期待摊费用

☐适用 ☒不适用

30、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

☐适用 ☒不适用

(2). 未经抵销的递延所得税负债

☐适用 ☒不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

☐适用 ☒不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

可抵扣暂时性差异	273,039,908.30	273,039,908.30
可抵扣亏损	96,553,613.28	68,201,084.82
合计	369,593,521.58	341,240,993.12

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020	21,413.43	21,413.43	
2021	21,412,633.95	21,408,072.95	
2022	15,737,856.87	15,495,189.82	
2023	30,233,772.53	30,233,772.53	
2024	1,508,135.02	1,042,636.09	
2025	27,639,801.48		
合计	96,553,613.28	68,201,084.82	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程设备款	852,000.00		852,000.00	852,000.00		852,000.00
合计	852,000.00		852,000.00	852,000.00		852,000.00

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,081,282.27	1,081,282.27
材料款	1,183,462.93	1,183,462.93
质保金	38,262.30	38,262.30
其他	1,267,899.51	1,267,899.51
合计	3,570,907.01	3,570,907.01

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算完成
合计	1,170,422.01	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

□适用 √不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,838,401.49	4,314,156.96	6,067,727.28	3,084,831.17
二、离职后福利-设定提存计划		85,649.22	85,649.22	-
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,838,401.49	4,399,806.18	6,153,376.50	3,084,831.17

(2). 短期薪酬列示☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,389,486.62	3,761,266.39	5,597,414.47	553,338.54
二、职工福利费		54,292.00	54,292.00	-
三、社会保险费		130,291.02	130,291.02	-
其中：医疗保险费		119,107.44	119,107.44	
工伤保险费		2,020.40	2,020.40	
生育保险费		9,163.18	9,163.18	
四、住房公积金		244,668.00	244,668.00	-
五、工会经费和职工教育经费	2,448,914.87	123,639.55	41,061.79	2,531,492.63
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,838,401.49	4,314,156.96	6,067,727.28	3,084,831.17

(3). 设定提存计划列示☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		81,626.24	81,626.24	
2、失业保险费		4,022.98	4,022.98	
3、企业年金缴费				
合计		85,649.22	85,649.22	

其他说明：

☐适用 ☒不适用**40、应交税费**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	820.00	820.00
消费税		
营业税		
企业所得税	72,964.25	17,764,017.79
个人所得税	7,309.30	8,802.64
城市维护建设税		
残疾人保障金		3,088.85
印花税		69.30
合计	81,093.55	17,776,798.58

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	13,534,932.50	8,743,043.46
合计	16,577,650.98	11,785,761.94

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,160,277.70	1,160,277.70
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付股利-法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

①未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

②股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	4,072,711.10	3,302,172.82
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
中介机构费用	7,536,550.76	3,100,000.00

其他	159,257.38	574,457.38
合计	13,534,932.50	8,743,043.46

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算完成
合计	2,266,413.26	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

44、其他流动负债

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

☐适用 ☒不适用

48、长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

涉及政府补助的项目：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00

54、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
合计	20,337,892.29			20,337,892.29

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
任意盈余公积				
储备基金				

企业发展基金				
其他				
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-404,061,426.70	-432,547,820.81
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		18.52
调整后期初未分配利润	-404,061,426.70	-432,547,802.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-28,376,583.29	28,486,375.59
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-432,438,009.99	-404,061,426.70

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	168,171.42	785,998.35	258,657.12	2,402,383.80
其他业务				
合计	168,171.42	785,998.35	258,657.12	2,402,383.80

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	2,627.42	905.28
教育费附加	1,456.31	258.65
资源税		
房产税	233,635.18	593,571.42
土地使用税	3,184.80	8,425.50
车船使用税		
印花税	2,913.00	6,344.60
残疾人保障基金		6,663.55
合计	243,816.71	616,169.00

63、销售费用

□适用 √不适用

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费	18,448,550.76	615,000.00
职工薪酬	4,399,806.18	4,626,454.33
租赁费	4,318,883.11	3,742,200.00
折旧费	1,408,751.65	1,467,609.54
业务招待费	546,995.04	597,637.85
差旅交通费	190,948.25	458,672.13
维修费	77,747.85	15,721.00
其他	278,715.48	830,024.91
合计	29,670,398.32	12,353,319.76

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
其中：财政贴息		
减：利息收入	-1,200,137.65	-840,161.54
其他	12,248.42	5,855.4
合计	-1,187,889.23	-834,306.14

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
返回的失业保险	2,332.36	
个税返还	1,433.98	
合计	3,766.34	

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-847,007.94
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品（保本浮动收益型）收益	506,289.31	445,099.59
合计	506,289.31	-401,908.35

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

□适用 √不适用

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	456,923.79	
合计	456,923.79	

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

□适用 √不适用

75、营业外支出

□适用 √不适用

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**

□适用 √不适用

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-28,377,173.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,094,293.32
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	184,342.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,909,950.37
所得税费用	

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

□适用 √不适用

78、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,200,137.65	840,161.54
代收款项	399,170.99	574,323.41
其他	3,852.38	6,660.22
押金	390,000.00	
往来款	100,000.00	
合计	2,093,161.02	1,421,145.17

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	546,995.04	597,637.85
差旅交通费	190,948.25	458,672.13
支付律师、审计、评估等中介费	13,709,220.54	70,000.00
办公、水电、取暖费	471,956.09	291,837.39
物业费	135,000.00	134,999.50
信息披露费	110,000.00	
财产保险、租赁费及押金	7,939,817.84	7,672,195.58
往来款		
其他	369,175.07	318,370.79
合计	23,473,112.83	9,543,713.24

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-28,377,173.29	-14,680,817.65
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,194,750.00	3,845,572.50
使用权资产摊销		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-456,923.79	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-506,289.31	401,908.35

递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,415,764.55	208,409.61
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-14,689,831.74	-5,488,962.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-45,251,232.68	-15,713,889.32
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	190,512,274.84	82,736,935.80
减：现金的期初余额	184,404,845.85	147,979,019.56
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	6,107,428.99	-65,242,083.76

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	190,512,274.84	184,404,845.85
其中：库存现金	44,332.71	123,691.03
可随时用于支付的银行存款	190,467,942.13	184,281,154.82
可随时用于支付的其他货币资金		
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	190,512,274.84	184,404,845.85
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

☐适用 ☒不适用

82、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

83、套期

☐适用 ☒不适用

84、政府补助**1. 政府补助基本情况**

☐适用 ☒不适用

2. 政府补助退回情况

☐适用 ☒不适用

85、其他

☐适用 ☒不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		非同一控制下企业合并

(2). 重要的非全资子公司

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中房上海房产营销有限公司	10.00	-590.00		1,563,549.01

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动	资产合计	流动负债	非流动	负债合计	流动资产	非流动	资产合计	流动负债	非流动	负债合计

		资产			负债			资产			负债	
中房上海房产营销有限公司	18,589,904.40		18,589,904.40	2,954,414.30		2,954,414.30	18,595,804.40		18,595,804.40	2,954,414.30		2,954,414.30

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中房上海房产营销有限公司		-5,900.00	-5,900.00			-500.00	-500.00	

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海夏达投资管理中心(有限合伙)	上海	上海	投资管理、实业投资	50.00		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海夏达投资管理中心(有限合伙)	上海夏达投资管理中心(有限合伙)
流动资产	103,893,622.93	52,768,725.99
其中: 现金和现金等价物	47,960.37	283,474.46
非流动资产	114,300,000.00	114,300,000.00

资产合计	218,193,622.93	167,068,725.99
流动负债	108,218,862.75	54,973,340.05
非流动负债		
负债合计	108,218,862.75	54,973,340.05
少数股东权益	54,987,380.09	56,047,692.97
归属于母公司股东权益	54,987,380.09	56,047,692.97
按持股比例计算的净资产份额	54,987,380.09	56,047,692.97
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-534.72	131,005.77
所得税费用		
净利润	-1,254,859.07	12,095,385.94
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,254,859.07	12,095,385.94
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐ 适用 ☒ 不适用

4、重要的共同经营

☐ 适用 ☒ 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、与金融工具相关的风险

☒适用 ☐不适用

本集团的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注七相关项目。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内，由于本集团目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本集团无外币资产，外汇风险较低；本集团无对外借款，利率变动风险较低；本集团目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本集团日常需要，流动性风险较低；本集团货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本集团的长期股权投资是房屋租赁企业，相关投资性房地产存在一定的价格变动风险，结合投资性房地产所处地理位置及当地物价情况，这些投资性房地产贬值风险较低。

十一、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

☐适用 ☒不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐适用 ☒不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
嘉益(天津)投资管理有限公司	天津生态城国家动漫园文三路105号读者新媒体大厦第三层办公室A区311房间(TG第273号)	投资管理	1,000,000.00	19.47	19.47

本企业的母公司情况的说明

嘉益(天津)投资管理有限公司的控股股东百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“百傲特”)于2015年7月18日召开合伙人会议,决定解散百傲特。经全体合伙人表决通过,指定信怡投资有限公司为清算人,清算人已接管百傲特。根据公司2016年12月23日公告,百傲特的清算已终止,呼健成为公司的实际控制人。

本企业最终控制方是呼健

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

☐适用 ☒不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☐适用 ☒不适用

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☐适用 ☒不适用

出售商品/提供劳务情况表

☐适用 ☒不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	203.99	200.67

(8). 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

(2). 应付项目

☐适用 ☒不适用

7、关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况☐适用 ☒不适用**3、以现金结算的股份支付情况**☐适用 ☒不适用**4、股份支付的修改、终止情况**☐适用 ☒不适用**5、其他**☐适用 ☒不适用**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**☐适用 ☒不适用**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**☒适用 ☐不适用

其他债权投资 134,226,712.07 元,为本集团于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债,后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼,并于 2008 年 10 月收到甘肃省高院(2005)甘民二初字第 20 号民事判决书,判决书驳回本公司的全部诉讼请求,公司计提减值准备 134,226,712.07 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:☐适用 ☒不适用**3、其他**☐适用 ☒不适用**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**☐适用 ☒不适用**2、利润分配情况**☐适用 ☒不适用**3、销售退回**☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、债务重组

□适用 √不适用

3、资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为销售租赁业务、地产业务和其他。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	销售租赁业务	地产业务	其他	分部间抵销	合计
对外营业收入	168,171.42				168,171.42
利息收入	63,354.88		1,136,782.77		1,200,137.65

对联营企业和合营企业的投资收益					
资产减值损失					
折旧费和摊销费	788,537.79		1,406,212.21		2,194,750.00
利润总额	-1,595,992.03		-26,781,181.26		-28,377,173.29
资产总额	147,950,752.18		463,916,965.06	334,978,691.05	276,889,026.19
负债总额	5,028,192.03		188,849,582.33	170,563,291.65	23,314,482.71
对联营企业和合营企业的长期股权投资			50,000,000.00		50,000,000.00

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

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☒适用 ☐不适用

2020年3月20日，公司召开第八届董事会第五十七次会议，会议审议通过公司与辽宁忠旺精制投资有限公司、国家军民融合产业投资基金有限责任公司签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》，本公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制、国家军民融合基金持有的辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权。本次交易完成后，本公司将直接持有忠旺集团100%股权。本次交易具体方案如下：

（1）重大资产置换

本公司拟以持有的新疆中房置业有限公司 100%股权作为置出资产，与忠旺精制所持有忠旺集团股权中的等值部分进行置换。

（2）发行股份购买资产

本公司拟以发行股份的方式向忠旺精制、国家军民融合基金购买置换后的差额部分。

本次交易中拟置入资产忠旺集团100%股权作价305亿元，拟置出资产新疆中房100%股权作价2亿元，差额303亿元发行股份购买，本次发行价格为6.16元/股，据此计算，本公司将向忠旺精制、国家军民融合基金发行的股数分别为4,748,096,730股、170,734,437股。最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。

公司严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》及上交所《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》、《上海证券交易所上市公司筹划重大事项停复牌业务指引》等法律法规和规范性文件的有关规定，严格履行相关决策程序，及时披露相关信息。

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	1,515,824.32
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,515,824.32

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	0.00	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	0.00
其中：										
组合 1：账龄组合	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	0.00	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	0.00
合计	1,515,824.32	/	1,515,824.32	/	0.00	1,515,824.32	/	1,515,824.32	/	0.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 1：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1 年至 2 年 (含 2 年)			

2 年至 3 年（含 3 年）			
3 年以上	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
合计	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

☐适用 ☒不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,515,824.32					1,515,824.32
合计	1,515,824.32					1,515,824.32

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

☒适用 ☐不适用

本公司按欠款方归集的 2020 年 6 月 30 日余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款 2020 年 6 月 30 日余额合计数的比例为 81.27%，相应计提的坏账准备 2020 年 6 月 30 日余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

☐适用 ☒不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,672,434.62	6,752,002.62
合计	6,672,434.62	6,752,002.62

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
6 个月以内	268,034.62
7-12 个月	

1 年以内小计	268,034.62
1 至 2 年	6,404,400.00
2 至 3 年	
3 年以上	114,138,339.09
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	120,810,773.71

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	30,264,710.71	30,264,810.71
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,238,360.67
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,668,053.81	2,668,053.81
代扣代缴社会保险费及住房公积金	118,034.62	117,602.62
押金	6,538,000.00	6,634,400.00
其他	285,817.10	269,317.10
合计	120,810,773.71	120,890,341.71

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			114,138,339.09	114,138,339.09
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额			114,138,339.09	114,138,339.09

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	114,138,339.09					114,138,339.09
合计	114,138,339.09					114,138,339.09

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	3 年以上	64.72	78,238,360.67
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	3 年以上	13.53	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	3 年以上	5.71	6,904,710.71
北京长远天地房地产开发有限责任公司	押金	6,044,400.00	1-2 年	5.00	
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	5,000,000.00	3 年以上	4.14	5,000,000.00
合计	/	112,547,471.38	/	93.10	106,503,071.38

(7). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40
对联营、合营企业投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合计	245,295,399.40	30,880,000.00	214,415,399.40	245,295,399.40	30,880,000.00	214,415,399.40

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中房上海房产营销有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业有限公司	29,244,330.12			29,244,330.12		
新疆中房置业有限公司	121,051,069.28			121,051,069.28		
合计	195,295,399.40			195,295,399.40		30,880,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	50,000,000.00									50,000,000.00	
小计	50,000,000.00									50,000,000.00	
二、联营企业											
长春长铃酒花制品有限公司											
小计											
合计	50,000,000.00									50,000,000.00	

其他说明：

√适用 □不适用

①长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年末公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0.00 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

②公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。经上海夏达原股东进行股权转让以及增资，上海夏达现注册资本变更为 10,000 万元，普通合伙人惊破天认缴出资 5,000 万元，公司认缴出资 5,000 万元，并于 2025 年 8 月 31 日前交齐。公司于 2016 年 7 月 19 日及 7 月 28 日分别出资 50 万元、450 万元，惊破天于 2018 年 1 月 12 日及 2 月 28 日分别缴纳出资 1000 万元、100 万元，公司于 2018 年 4 月 18 日出资 4500 万元，惊破天于 2019 年 9 月 23 日出资 3850 万元，截止 2020 年 6 月 30 日，公司、惊破天各出资了 5000 万元，公司实际出资比例为 50%。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☐适用 ☒不适用

(2). 合同产生的收入情况

☐适用 ☒不适用

(3). 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

5、投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		-847,007.94
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品（保本浮动收益型）收益	506,289.31	445,099.59

合计	506,289.31	-401,908.35
----	------------	-------------

6、其他

☐适用 ☒不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	456,923.79	七、73
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	508,621.67	七、67、68
所得税影响额		
少数股东权益影响额		
合计	965,545.46	

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-10.66	-0.0490	-0.0490
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.02	-0.0507	-0.0507

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签字并签章的会计报表。
	报告期在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件正文及公告原稿。

董事长：朱雷

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用