

京汉置业集团有限责任公司
审 计 报 告

众环审字（2021）0102918号

审计报告

众环审字(2021)0102918号

京汉置业集团有限责任公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了京汉置业集团有限责任公司(以下简称“京汉置业公司”)财务报表,包括2020年12月31日和2021年4月30日的合并及公司资产负债表,2020年度、2021年1-4月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了京汉置业公司2020年12月31日和2021年4月30日合并及公司的财务状况以及2020年度和2021年1-4月的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于京汉置业公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估京汉置业公司的持续经营能力,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算京汉置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京汉置业公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就京汉置业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

（项目合伙人）：



中国注册会计师：



何嘉

中国·武汉

2021年8月11日

合并资产负债表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年4月30日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	220,773,781.04	262,367,708.47	262,367,708.47
交易性金融资产	六、2	1,500,000.00		
衍生金融资产				
应收票据	六、3	50,000.00	100,000.00	100,000.00
应收账款	六、4	96,676,086.59	121,985,339.69	121,985,339.69
应收款项融资				
预付款项	六、5	53,083,933.53	50,738,528.94	50,738,528.94
其他应收款	六、6	913,550,272.79	1,072,009,162.15	1,072,009,162.15
其中：应收利息				
应收股利				
存货	六、7	5,078,916,321.86	5,256,778,162.53	5,256,778,162.53
合同资产	六、8	99,471,477.05	95,739,191.74	95,739,191.74
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、9	199,101,618.73	178,997,745.93	178,997,745.93
流动资产合计		6,663,123,491.59	7,038,715,839.45	7,038,715,839.45
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	六、10	3,402,443.71	3,402,443.71	3,402,443.71
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	六、11	120,270,000.00	120,270,000.00	120,270,000.00
投资性房地产	六、12	103,103,711.75	105,838,254.91	105,838,254.91
固定资产	六、13	173,482,496.10	180,259,698.15	180,259,698.15
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	六、14	178,838.85	250,374.39	
无形资产	六、15	6,320,869.56	6,945,929.66	6,945,929.66
开发支出				
商誉	六、16	8,727,602.68	8,727,602.68	8,727,602.68
长期待摊费用	六、17	5,922,760.71	6,613,306.33	6,613,306.33
递延所得税资产	六、18	36,012,770.57	32,861,369.39	32,861,369.39
其他非流动资产				
非流动资产合计		457,421,493.93	465,168,979.22	464,918,604.83
资产总计		7,120,544,985.52	7,503,884,818.67	7,503,634,444.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年4月30日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款	六、19		345,000,000.00	345,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	六、20	2,200,000.00	35,128,992.48	35,128,992.48
应付账款	六、21	1,069,032,993.87	1,171,149,251.38	1,171,149,251.38
预收款项				
合同负债	六、22	254,553,618.41	640,703,445.57	640,703,445.57
应付职工薪酬	六、23	12,267,689.81	15,031,999.86	15,031,999.86
应交税费	六、24	202,661,944.39	226,148,914.86	226,148,914.86
其他应付款	六、25	1,531,877,621.88	620,438,625.27	620,438,625.27
其中：应付利息		25,587,382.50	16,500,192.92	16,500,192.92
应付股利		1,000,000,000.00		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、26	146,129,705.52	91,868,238.91	91,644,678.91
其他流动负债	六、27	729,850,289.82	494,678,161.63	494,678,161.63
流动负债合计		3,948,573,863.70	3,640,147,629.96	3,639,924,069.96
非流动负债：				
长期借款	六、28	1,898,034,804.60	1,581,034,804.60	1,581,034,804.60
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	六、29	13,672.18	26,814.39	
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	六、30	128,530,480.74	133,142,016.99	133,142,016.99
递延所得税负债	六、18	228,941,590.85	229,814,710.85	229,814,710.85
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,255,520,548.37	1,944,018,346.83	1,943,991,532.44
负债合计		6,204,094,412.07	5,584,165,976.79	5,583,915,602.40
所有者权益：				
实收资本	六、31	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六、32	13,674,043.95	13,674,043.95	13,674,043.95
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	六、33	112,063,505.29	1,107,256,940.71	1,107,256,940.71
归属于母公司所有者权益合计		475,737,549.24	1,470,930,984.66	1,470,930,984.66
少数股东权益		440,713,024.21	448,787,857.22	448,787,857.22
所有者权益合计		916,450,573.45	1,919,718,841.88	1,919,718,841.88
负债和所有者权益总计		7,120,544,985.52	7,503,884,818.67	7,503,634,444.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-4月	2020年度
一、营业总收入		459,248,857.01	1,592,063,290.23
其中：营业收入	六、34	459,248,857.01	1,592,063,290.23
二、营业总成本		453,750,935.36	1,469,992,816.05
其中：营业成本	六、34	360,318,462.78	1,112,468,661.48
税金及附加	六、35	3,509,885.40	53,819,419.48
销售费用	六、36	17,959,203.35	50,044,671.10
管理费用	六、37	34,939,085.60	101,355,049.65
研发费用			
财务费用	六、38	37,024,298.23	152,305,014.34
其中：利息费用		33,303,802.28	141,682,007.91
利息收入		333,385.22	1,252,704.22
加：其他收益	六、39	4,647,157.85	126,617,363.13
投资收益（损失以“-”号填列）	六、40	240,000.00	3,064,424.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			5,275.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、41	-6,522,790.14	-7,252,343.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、42		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			105,397.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,862,289.36	244,605,315.94
加：营业外收入	六、43	54,295.25	2,255,467.02
减：营业外支出	六、44	3,039,185.91	3,889,433.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		877,398.70	242,971,349.43
减：所得税费用	六、45	4,145,667.13	115,560,049.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,268,268.43	127,411,299.87
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,268,268.43	127,411,299.87
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）		4,806,564.58	-47,611,828.45
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-8,074,833.01	175,023,128.32
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东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			
（5）其他			
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		-3,268,268.43	127,411,299.87
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		4,806,564.58	-47,611,828.45
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-8,074,833.01	175,023,128.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-4月	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		113,594,407.27	537,679,447.88
收到的税费返还		104,507.83	21,860,443.59
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	453,537,279.95	1,212,247,407.37
经营活动现金流入小计		567,236,195.05	1,771,787,298.84
购买商品、接受劳务支付的现金		240,080,445.45	582,280,361.07
支付给职工以及为职工支付的现金		42,415,885.49	98,529,516.68
支付的各项税费		22,739,883.57	78,813,218.87
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	449,760,125.15	1,382,283,181.16
经营活动现金流出小计		754,996,339.66	2,141,906,277.78
经营活动产生的现金流量净额	六、47	-187,760,144.61	-370,118,978.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			6,799,933.34
取得投资收益收到的现金		240,000.00	6,814,866.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			7,100.00
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		240,000.00	13,621,900.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,295.00	324,931.00
投资支付的现金		1,500,000.00	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			13,852,136.42
支付其他与投资活动有关的现金	六、46	57,396,500.44	16,562,735.00
投资活动现金流出小计		58,899,795.44	32,739,802.42
投资活动产生的现金流量净额		-58,659,795.44	-19,117,902.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,057,945.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,057,945.20
取得借款收到的现金		351,626,234.91	965,492,951.49
收到其他与筹资活动有关的现金	六、46		304,151,960.00
筹资活动现金流入小计		351,626,234.91	1,272,702,856.69
偿还债务支付的现金		72,250,000.00	565,591,946.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,063,837.67	130,593,432.13
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	六、46	14,509,871.43	367,493,136.85
筹资活动现金流出小计		139,823,709.10	1,063,678,515.35
筹资活动产生的现金流量净额		211,802,525.81	209,024,341.34
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			
加：期初现金及现金等价物余额		185,605,424.30	365,817,964.30
六、期末现金及现金等价物余额			
		150,988,010.06	185,605,424.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	2021年1-4月														
	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	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配利润	其 他			小计
优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	350,000,000.00				13,674,043.95						1,107,256,940.71		1,470,930,984.66	448,787,857.22	1,919,718,841.88
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、本年初余额	350,000,000.00				13,674,043.95						1,107,256,940.71		1,470,930,984.66	448,787,857.22	1,919,718,841.88
三、本年增减变动金额（减少以“ -”号填列）											-995,193,435.42		-995,193,435.42	-8,074,833.01	-1,003,268,268.43
（一）综合收益总额											4,806,564.58		4,806,564.58	-8,074,833.01	-3,268,268.43
（二）所有者投入和减少资本															
1、所有者投入的资本															
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											-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00
1、提取盈余公积															
2、提取一般风险准备															
3、对所有者的分配											-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00		-1,000,000,000.00
4、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、本年年末余额	350,000,000.00				13,674,043.95						112,063,505.29		475,737,549.24	440,713,024.21	916,450,573.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	2020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	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配利润	其 他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	350,000,000.00				9,284,900.42						1,150,036,031.28		1,509,320,931.70	331,071,527.73	1,840,392,459.43
加：会计政策变更											4,832,737.88		4,832,737.88	1,304,699.50	6,137,437.38
前期差错更正															
同一控制下企业合并 其他															
二、本年年初余额	350,000,000.00				9,284,900.42						1,154,868,769.16		1,514,153,669.58	332,376,227.23	1,846,529,896.81
三、本期增减变动金额（减少以“ —”号填列）					4,389,143.53						-47,611,828.45		-43,222,684.92	116,411,629.99	73,188,945.07
（一）综合收益总额											-47,611,828.45		-47,611,828.45	175,023,128.32	127,411,299.87
（二）所有者投入和减少资本					4,389,143.53								4,389,143.53	-58,611,498.33	-54,222,354.80
1、所有者投入的资本														-42,708,054.80	-42,708,054.80
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					4,389,143.53								4,389,143.53	-15,903,443.53	-11,514,300.00
（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															
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、本年年末余额	350,000,000.00				13,674,043.95						1,107,256,940.71		1,470,930,984.66	448,787,857.22	1,919,718,841.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年4月30日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金		22,078,326.85	19,155,553.52	19,155,553.52
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十五、1			
应收款项融资				
预付款项		25,352,625.69	27,018,038.16	27,018,038.16
其他应收款	十五、2	2,303,349,185.06	2,523,381,222.74	2,523,381,222.74
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		55,560,029.06	4,326,758.24	4,326,758.24
流动资产合计		2,406,340,166.66	2,573,881,572.66	2,573,881,572.66
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	十五、3	1,786,313,335.17	1,786,313,335.17	1,786,313,335.17
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		79,061,067.07	80,796,721.55	80,796,721.55
固定资产		93,674,848.60	95,958,998.37	95,958,998.37
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		6,263,849.88	6,867,436.66	6,867,436.66
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		1,285,722.60	2,142,871.00	2,142,871.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,966,598,823.32	1,972,079,362.75	1,972,079,362.75
资产总计		4,372,938,989.98	4,545,960,935.41	4,545,960,935.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年4月30日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款			300,000,000.00	300,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		41,215,808.61	61,596,869.02	61,596,869.02
预收款项				
合同负债		5,996,330.28	5,996,330.28	5,996,330.28
应付职工薪酬		34,398.99	113,662.28	113,662.28
应交税费			483,863.21	483,863.21
其他应付款		2,712,300,712.37	1,934,966,128.66	1,934,966,128.66
其中：应付利息			7,082,731.86	7,082,731.86
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债		326,697,918.88	229,303,278.88	229,303,278.88
流动负债合计		3,086,245,169.13	2,532,460,132.33	2,532,460,132.33
非流动负债：				
长期借款		947,074,277.35	647,074,277.35	647,074,277.35
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		947,074,277.35	647,074,277.35	647,074,277.35
负债合计		4,033,319,446.48	3,179,534,409.68	3,179,534,409.68
所有者权益：				
实收资本		350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		10,059,632.39	10,059,632.39	10,059,632.39
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		4,240,864.49	4,240,864.49	4,240,864.49
未分配利润		-24,680,953.38	1,002,126,028.85	1,002,126,028.85
所有者权益合计		339,619,543.50	1,366,426,525.73	1,366,426,525.73
负债和所有者权益总计		4,372,938,989.98	4,545,960,935.41	4,545,960,935.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-4月	2020年度
一、营业收入	十五、4	2,267,973.23	7,248,580.49
减：营业成本	十五、4	1,745,987.50	5,206,963.44
税金及附加		356,170.09	1,020,968.60
销售费用		194,033.69	2,327,773.76
管理费用		10,234,927.57	44,985,119.19
研发费用			
财务费用		15,574,706.46	93,199,680.40
其中：利息费用		44,967,449.05	198,781,654.23
利息收入		33,087,722.89	113,013,956.40
加：其他收益			94,929.42
投资收益（损失以“－”号填列）	十五、5		82,005,275.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			5,275.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-643,502.72	646,772.48
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			95,046.85
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-26,481,354.80	-56,649,900
加：营业外收入		1,500.00	45,696.10
减：营业外支出		327,127.43	1,216,892.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-26,806,982.23	-57,821,096.27
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-26,806,982.23	-57,821,096.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-26,806,982.23	-57,821,096.27
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-26,806,982.23	-57,821,096.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-4月	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		366,400.00	2,194,150.00
收到的税费返还		10,953.01	
收到其他与经营活动有关的现金		514,439,853.49	1,293,941,084.28
经营活动现金流入小计		514,817,206.50	1,296,135,234.28
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,202,896.08	19,762,106.77
支付的各项税费		514,161.77	2,232,380.91
支付其他与经营活动有关的现金		538,371,855.58	1,364,837,976.59
经营活动现金流出小计		546,088,913.43	1,386,832,464.27
经营活动产生的现金流量净额		-31,271,706.93	-90,697,229.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			255,550.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			13,852,136.42
支付其他与投资活动有关的现金		52,396,500.44	
投资活动现金流出小计		52,396,500.44	14,107,686.42
投资活动产生的现金流量净额		-52,396,500.44	-14,107,686.42
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		117,465,360.00	551,955,360.00
收到其他与筹资活动有关的现金			304,151,960.00
筹资活动现金流入小计		117,465,360.00	856,107,320.00
偿还债务支付的现金			327,591,946.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,817,412.22	67,391,043.22
支付其他与筹资活动有关的现金		5,350,220.95	359,508,324.08
筹资活动现金流出小计		34,167,633.17	754,491,313.67
筹资活动产生的现金流量净额		83,297,726.83	101,616,006.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		2,011,498.47	5,200,408.55
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,641,017.93	2,011,498.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	2021年1-4月										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	350,000,000.00				10,059,632.39				4,240,864.49	1,002,126,028.85	1,366,426,525.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	350,000,000.00				10,059,632.39				4,240,864.49	1,002,126,028.85	1,366,426,525.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,026,806,982.23	-1,026,806,982.23
（一）综合收益总额										-26,806,982.23	-26,806,982.23
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
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										-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00
1、提取盈余公积										-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00
2、对所有者的分配										-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00
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、本年年末余额	350,000,000.00				10,059,632.39				4,240,864.49	-24,680,953.38	339,619,543.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

编制单位：京汉置业集团有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	2020年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	350,000,000.00				10,059,632.39				4,240,864.49	1,059,947,125.12	1,424,247,622.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	350,000,000.00				10,059,632.39				4,240,864.49	1,059,947,125.12	1,424,247,622.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-57,821,096.27	-57,821,096.27
（一）综合收益总额										-57,821,096.27	-57,821,096.27
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
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、本年年末余额	350,000,000.00				10,059,632.39				4,240,864.49	1,002,126,028.85	1,366,426,525.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

京汉置业集团有限责任公司

2020年度、2021年1-4月财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

京汉置业集团有限责任公司(以下简称“本公司”)于2000年12月1日经北京市工商行政管理局注册登记, 企业法人营业执照注册号: 9111000071872548X1。

截至2021年4月30日, 本公司注册资本为人民币350,000,000.00元, 实收资本为人民币350,000,000.00元, 实收资本(股东)情况详见附注六、31。

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 北京市石景山区实兴东街8号院1号楼802室

本公司总部办公地址: 北京市石景山区实兴东街8号院1号楼802室

2、本公司的业务性质和主要经营活动

房地产开发; 房地产开发; 商品房销售信息咨询; 销售钢材、建筑材料、商品房。(市场主体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; 不得从事国家和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

本公司母公司为奥园美谷科技股份有限公司, 郭梓文为本公司的实际控制人。

二、财务报表的编制基础

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41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。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产, 按公允价值减去预计费用后的金额, 以及符合持有待售条件时的原账面价值, 取两者孰低计价。资产如果发生减值,

则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、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 2021 年 4 月 30 日的财务状况及 2021 年 1-4 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。

四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、35“重大会计判断和估计”。

1、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。

2、营业周期

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

3、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。

4、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（参见本附注四、5“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四、15“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。

5、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及吸收合并下的被合并方，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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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，详见本附注四、15“长期股权投资”或本附注四、9“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”（详见本附注四、15“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。

6、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，按照本附注四、15“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。

7、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量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。

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

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

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

9、金融工具

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。

10、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、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、合同资产、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。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。

(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	按客户类型及其账龄分为客户类型及其账龄组合

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，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。

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	本组合以应收其他客户的账龄作为信用风险特征。

项 目	确定组合的依据
组合 2	合并范围外关联方
组合 3	合并范围内关联方
合同资产：	
组合 1	本组合为客户尚未结算的建造工程款项
组合 2	本组合为质保金

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	应收销售客户
组合 2	应收保证金、押金
组合 3	应收代垫款
组合 4	应收员工个人往来
组合 5	应收政府类客户款项
组合 6	应收其他外部单位往来
组合 7	应收关联方

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其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。

⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其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。

11、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自取得起期限在一年内

(含一年)的部分,列示为应收款项融资;自取得起期限在一年以上的,列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

12、存货

(1) 存货分类: 本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、委托加工物资、自制半成品、在产品、库存商品、低值易耗品、开发成本、开发产品等。

(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,库存商品、低值易耗品发出按加权平均法确定发出存货的实际成本;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,开发产品发出按个别计价法确定其实际成本。

(4) 开发用土地的核算方法:

本集团开发用土地在“存货—开发成本”科目核算,按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式,在满足合同约定付款条件时确认为公司资产,记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金,在满足合同约定付款条件当日列入应付账款,对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露。

(5) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等,以及由政府部门收取的公共配套设施费,其所发生的支出列入“开发成本”,按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法: 低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(7) 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。

(8) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

13、合同资产

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。

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四、10、金融资产减值。

14、持有待售资产和处置组

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。

15、长期股权投资

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四、9“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股东权益/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/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股东权益/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,按本附注四、5、“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。

16、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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

本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四、22“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。

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。

17、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

化纤业务固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	3	4.85
机器设备	年限平均法	15	3	6.47
运输设备	年限平均法	8	3	12.13
办公设备	年限平均法	5	3	19.4

房地产业务固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
机器设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
办公设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67

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) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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。

18、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22“长期资产减值”。

19、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。

20、无形资产

(1) 无形资产

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) 研究与开发支出

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。

(3) 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四、22“长期资产减值”。

21、长期待摊费用

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

22、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。

23、合同负债

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。

24、职工薪酬

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。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。

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

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。

25、预计负债

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。

26、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权

益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

27、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

28、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本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（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本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。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本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。

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按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，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。

本集团房地产业务确认商品房的具体条件为：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在

客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

本集团向客户提供建造服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。

29、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

30、政府补助

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。若政府文件未明确规定补助对象，本集团将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据如下：本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有

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

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。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

（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。

32、租赁

2021 年 1 月 1 日起的会计政策

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为经营租赁。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、17 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或

其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

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

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按【未折现/减让前折现率折现】金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

① 如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

2021 年 1 月 1 日以前的会计政策

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(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。

(3) 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。

(4) 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。

33、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 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四、14“持有待售资产和处置组”相关描述。

(2) 回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按

注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

34、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司第十届董事会第十四次会议于 2021 年 4 月 27 日决议通过，本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 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。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

1、本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

●存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

●作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

●首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

2、执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

——本集团承租的房屋建筑物资产，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 250,374.39 元，租赁负债 26,814.39 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
使用权资产			250,374.39	
租赁负债			26,814.39	
一年内到期的非流动负债	91,644,678.91		91,868,238.91	

本集团于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 6.8%。

本集团 2020 年度财务报表中披露的 2020 期末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额与 2021 年 1 月 1 日计入租赁负债的差异调整过程如下：

项 目	合并报表	公司报表
2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	2,598,302.56	
减：采用简化处理的租赁付款额	2,337,482.56	
调整后 2021 年 1 月 1 日重大经营租赁最低付款额	260,820.00	
增量借款利率加权平均值	6.8%	
2021 年 1 月 1 日租赁负债	250,374.39	
其中：一年内到期的租赁负债	223,560.00	

②其他会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

35、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) 租赁的识别

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

(2) 租赁的分类

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

(3) 租赁负债

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

续期间的损益。

(4) 收入确认

如本附注四、28、“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；履约进度的确定，等等。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(8) 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。

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

（9）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本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。

（10）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。

（11）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。

（12）预计负债

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

因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（13）公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 6%、9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，一般纳税人简易征收税率。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
企业所得税	除享受企业所得税优惠政策的公司外，其余公司的企业所得税税率为 25%。
土地增值税	为预收售房款、增值额，按规定比例预征、四级超率累进税率清算和按收入定率清算

2、税收优惠及批文

根据财税[2019]13 号文，本集团下属固安县尚源土地服务有限公司，按《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》的有关规定享受企业所得税优惠政策，即自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日减半缴纳企业所得税，本期度适用税率为 20%。

六、财务报表项目附注

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2021 年 1 月 1 日，“期末”指 2021 年 4 月 30 日，“上年期末”指 2020 年 12 月 31 日，“本期”指 2021 年 1-4 月，“上年”指 2020 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	15,100.79	46,692.63
银行存款	216,291,608.47	259,495,569.23
其他货币资金	4,467,071.78	2,825,446.61
合 计	220,773,781.04	262,367,708.47

注：(1)2021 年 4 月 30 日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币 69,785,770.98 元，系按揭保证金、农民工保证金 34,478,898.42 元，冻结资金 35,306,872.56 元。

(2) 其他货币资金 4,467,071.78 元，为共管账户金 4,467,071.78 元。

2、交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,500,000.00	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
混合工具投资		
银行理财	1,500,000.00	
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	1,500,000.00	
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	50,000.00	100,000.00
商业承兑汇票		

项 目	期末余额	年初余额
小 计	50,000.00	100,000.00
减：坏账准备		
合 计	50,000.00	100,000.00

(2) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

截至期末，本集团无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(3) 期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

截至期末，本集团无未履约而将其转应收账款的票据。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	77,347,673.44
1 至 2 年（含 2 年）	11,553,620.92
2 至 3 年（含 3 年）	17,975,419.22
3 至 4 年（含 4 年）	1,949,854.41
4 至 5 年（含 5 年）	409,868.00
5 年以上	57,445.70
小 计	109,293,881.69
减：坏账准备	12,617,795.10
合 计	96,676,086.59

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,150,352.60	1.05	1,150,352.60	100.00	
按组合计提坏账准备	108,143,529.09	98.95	11,467,442.50	10.60	96,676,086.59

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
的应收账款					
其中：					
组合 1-应收其他客户	105,589,162.92	96.61	11,467,442.50	10.86	94,121,720.42
组合 2-合并范围外的关联方	2,554,366.17	2.34			2,554,366.17
合 计	109,293,881.69	——	12,617,795.10	——	96,676,086.59

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,136,766.80	0.86	1,136,766.80	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	130,916,613.18	99.14	8,931,273.49	6.82	121,985,339.69
其中：					
组合 1-应收其他客户	127,742,257.53	96.73	8,931,273.49	6.99	118,810,984.04
组合 2-合并范围外的关联方	3,174,355.65	2.41			3,174,355.65
合 计	132,053,379.98	——	10,068,040.29	——	121,985,339.69

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
康体中心—个体户	268,078.63	268,078.63	100.00	诉讼和解

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
金汉绿港-住户 A	376,911.95	376,911.95	100.00	多次催收未果
金汉绿港-住户 B	505,362.02	505,362.02	100.00	多次催收未果
合 计	1,150,352.60	1,150,352.60	—	—

②组合中，按组合 1—应收其他客户计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	73,642,954.67	3,682,147.73	5.00
1至2年（含2年）	11,553,620.92	1,155,362.09	10.00
2至3年（含3年）	17,975,419.22	5,392,625.77	30.00
3至4年（含4年）	1,949,854.41	974,927.21	50.00
4至5年（含5年）	409,868.00	204,934.00	50.00
5以上	57,445.70	57,445.70	100.00
合 计	105,589,162.92	11,467,442.50	—

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	98,064,791.05	4,903,239.55	5.00
1至2年（含2年）	26,540,484.98	2,654,048.50	10.00
2至3年（含3年）	1,116,140.80	334,842.24	30.00
3至4年（含4年）	1,963,395.00	981,697.50	50.00
4至5年（含5年）			50.00
5年以上	57,445.70	57,445.70	100.00
合 计	127,742,257.53	8,931,273.49	—

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提的坏账准备	1,136,766.80	13,585.80				1,150,352.60
按组合计提的坏账准备	8,931,273.49	2,536,169.01				11,467,442.50
合计	10,068,040.29	2,549,754.81				12,617,795.10

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 91,931,038.06 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 84.11%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 9,626,607.49 元。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	25,529,653.48	48.09	32,321,106.62	63.70
1至2年(含2年)	9,864,956.72	18.58	11,356,266.14	22.38
2至3年(含3年)	10,991,702.64	20.71	2,036,091.02	4.01
3年以上	6,697,620.69	12.62	5,025,065.16	9.91
合计	53,083,933.53	——	50,738,528.94	——

6、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	913,550,272.79	1,072,009,162.15
合计	913,550,272.79	1,072,009,162.15

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	856,341,251.46
1 至 2 年（含 2 年）	21,520,381.99
2 至 3 年（含 3 年）	21,349,299.59
3 至 4 年（含 4 年）	17,160,955.25
4 至 5 年（含 5 年）	5,046,328.25
5 年以上	19,237,202.74
小计	940,655,419.28
减：坏账准备	27,105,146.49
合计	913,550,272.79

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金、押金	20,987,078.70	20,837,873.96
代垫款	13,952,347.21	13,886,406.47
员工个人往来	3,167,465.87	2,771,097.19
其他外部单位往来	69,089,358.60	77,194,585.39
关联方往来	812,265,805.97	958,534,275.70
政府类客户	21,193,362.93	22,542,040.52
小计	940,655,419.28	1,095,766,279.23
减：坏账准备	27,105,146.49	23,757,117.08
合计	913,550,272.79	1,072,009,162.15

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预 期信用损失（未 发生信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
2021 年 1 月 1 日余额	23,559,903.32		197,213.76	23,757,117.08
2021 年 1 月 1 日余额在本 期：				

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）	
——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	3,344,537.20		3,492.21	3,348,029.41
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 4 月 30 日余额	26,904,440.52		200,705.97	27,105,146.49

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
单项计提坏 账准备	197,213.76	3,492.21				200,705.97
按组合计提 坏账准备	23,559,903.32	3,344,537.20				26,904,440.52
合计	23,757,117.08	3,348,029.41				27,105,146.49

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
南通华东建筑劳务 有限公司	其他往来	31,970,538.60	1 年以内、 1 至 2 年、 2-3 年	3.40	1,140,674.20

单位名称	款项性质	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
阳江市南大联丰商场有限公司	股权转让款及代垫款	10,064,474.68	1-2 年、4 至 5 年	1.07	503,223.73
辛立军	其他往来	9,000,000.00	5 年以上	0.96	9,000,000.00
重庆市巴南区劳动和社会保障监察大队	农民工保证金	6,793,600.00	1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	0.72	2,175,680.00
重庆市巴南区城乡建设委员会	农民工保证金	5,240,000.00	1 年以内、2 至 3 年、3 至 4 年	0.56	1,818,460.00
合 计	—	63,068,613.28	—	6.71	14,638,037.93

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
拟开发产品	647,684,610.33			647,684,610.33
开发成本	3,007,442,538.67	320,838,087.18		3,007,442,538.67
开发产品	1,372,387,742.92	30,576,850.22		1,372,387,742.92
原材料	799,320.00			799,320.00
库存商品	16,103,493.26			16,103,493.26
周转材料	17,274,603.40			17,274,603.40
工程施工	17,224,013.28			17,224,013.28
合 计	5,078,916,321.86	351,414,937.40		5,078,916,321.86

(续)

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
拟开发产品	640,829,517.99			640,829,517.99
开发成本	3,201,302,045.52	304,724,646.27		3,201,302,045.52

项 目	年初余额			账面价值
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	
开发产品	1,373,927,512.92	30,928,414.16		1,373,927,512.92
原材料	750,470.22			750,470.22
库存商品	3,383,982.26			3,383,982.26
周转材料	29,651,710.06			29,651,710.06
工程施工	6,932,923.56			6,932,923.56
合 计	5,256,778,162.53	335,653,060.43		5,256,778,162.53

拟开发产品、开发成本、开发产品及具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
京汉雄特西金融商务中心				568,050,876.33	574,905,968.67	
阳江·银岭地块	2020 年	2022 年	34,429 万	63,676,415.06	63,676,415.06	
项目前期费用				9,102,226.60	9,102,226.60	
合计				640,829,517.99	647,684,610.33	

B. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
阳江·匣坡地块	2019 年 7 月	2022 年	146,018 万	244,022,122.51	244,022,122.51	
阳江·银岭地块一期	2019 年 7 月	2022 年	34,429 万	17,387,680.22	21,774,942.58	
凤凰中国西部文化城	2017 年 6 月	2022 年	351,078 万	319,951,808.10	347,703,982.28	
西山城郊森林公园建设项目	2016 年 11 月	2021 年 12 月	90,403 万	362,829,182.06	365,929,174.61	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
奎恩大厦 1 号楼	2009 年 5 月	2021 年	25,000 万	287,076,870.94	298,045,184.88	
重庆天池园林天街项目	2017 年 7 月	2022 年	70,000 万	475,122,049.18	485,534,530.90	
天津汇景园项目	2018 年 6 月	2021 年 9 月	63,315 万	595,703,952.60	272,811,859.07	
阳江·龙涛骏景	2018 年 11 月	2022 年	100,954 万	245,286,980.49	252,938,827.24	
郟都项目一期	2019 年 8 月	2021 年 11 月	20,000 万	108,217,304.88	124,288,302.64	
京汉·江山骏景	2019 年 4 月	2021 年 12 月	86,406 万	380,487,646.08	397,694,245.42	
湖南·吃遍中国项目	2020 年	2022 年	130,000 万	165,216,448.46	196,699,366.54	
合计				3,201,302,045.52	3,007,442,538.67	

C. 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
鹏辉·京汉铂寓	2015 年 6 月起	414,468.26			414,468.26	
北京石景山区八角第二水泥管厂	2016 年 9 月起	641,446.38			641,446.38	
香河·京汉铂寓	2016 年 11 月起	49,660,320.65			49,660,320.65	
凤凰中国西部文化城	2019 年 3 月起	1,271,796,317.11		7,373,475.05	1,264,422,842.06	
阳江·龙涛骏景	2019 年 4 月起	51,414,960.53		6,885,805.96	44,529,154.57	

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
天津汇景园项目	2021 年 1 月		334,265,632.68	321,546,121.68	12,719,511.00	
合计		1,373,927,512.93	334,265,632.68	335,805,402.69	1,372,387,742.92	

(2) 存货跌价准备

无。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 351,414,937.40 元，本集团本期度用于确定借款费用的资本化率为 1.28%-21.10%。

8、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程合同相关的合同资产	104,175,543.54	4,704,066.49	99,471,477.05	99,820,246.58	4,081,054.84	95,739,191.74
合计	104,175,543.54	4,704,066.49	99,471,477.05	99,820,246.58	4,081,054.84	95,739,191.74

(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
工程合同相关的合同资产	3,732,285.31	履约进度计量的变化而增加
合计	3,732,285.31	—

(3) 按减值计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	104,175,543.54	100.00	4,704,066.49	5.00	99,471,477.05

类 别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中:					
组合 1-客户尚未结算的建造工程款项	104,175,543.54	100.00	4,704,066.49	5.00	99,471,477.05
合 计	104,175,543.54	——		——	99,471,477.05

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提减值准备	99,820,246.58	100.00	4,081,054.84	5.00	95,739,191.74
其中:					
组合 1-客户尚未结算的建造工程款项	99,820,246.58	100.00	4,081,054.84	5.00	95,739,191.74
合 计	99,820,246.58	——	4,081,054.84	——	95,739,191.74

(4) 本期合同资产计提减值准备情况

类 别	年初余额	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	
按组合计提减值准备	4,081,054.84	623,011.65				4,704,066.49
合 计	4,081,054.84	623,011.65				4,704,066.49

9、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
合同取得成本	5,439,592.93	13,101,190.61

项目	期末余额	年初余额
预缴税金	22,800,709.13	29,842,250.03
预交增值税	68,291,865.92	104,586,757.89
待抵扣进项税额	4,850,467.07	2,524,647.05
待认证进项税额	11,233,680.26	79,792.05
增值税留抵税额	18,357,866.20	16,824,431.34
委托贷款	8,118,065.99	8,118,111.51
股权投资意向款	57,396,500.44	
其他	2,612,870.79	3,920,565.45
合计	199,101,618.73	178,997,745.93

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		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						
北京西部联合置业有限公司	3,402,443.71					
合计	3,402,443.71					

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
北京西部联合置业有限公司				3,402,443.71	
合计				3,402,443.71	

11、其他非流动金融资产

项目	期末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	120,270,000.00	120,270,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	120,270,000.00	120,270,000.00
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合计	120,270,000.00	120,270,000.00

注：其他非流动金融资产为本集团计划长期持有的若干项股票投资，及不具有重大影响的股权投资，本集团将其计入公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	170,871,925.63	170,871,925.63
2、本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额	170,871,925.63	170,871,925.63
二、累计折旧和累计摊销		

项 目	房屋、建筑物	合 计
1、年初余额	65,033,670.72	65,033,670.72
2、本期增加金额	2,734,543.16	2,734,543.16
(1) 计提或摊销	2,734,543.16	2,734,543.16
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额	67,768,213.88	67,768,213.88
三、账面价值		
1、期末账面价值	103,103,711.75	103,103,711.75
2、年初账面价值	105,838,254.91	105,838,254.91

13、固定资产

科目	期末余额	年初余额
固定资产	173,482,496.10	180,259,698.15
固定资产清理		
合计	173,482,496.10	180,259,698.15

以下是与固定资产有关的附注：

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	245,042,933.77	37,029,878.04	28,688,665.55	17,705,880.72	328,467,358.08
2. 本期增加金额				2,915.93	2,915.93
(1) 购置				2,915.93	2,915.93
(2) 在建工程转入					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				592,860.59	592,860.59
(1) 处置或报废				592,860.59	592,860.59
4. 期末余额	245,042,933.77	37,029,878.04	28,688,665.55	17,115,936.06	327,877,413.42
二、累计折旧					
1. 年初余额	86,953,761.95	22,266,403.40	23,961,630.16	15,025,864.42	148,207,659.93
2. 本期增加金额	3,125,170.40	2,524,433.03	615,759.13	478,277.70	6,743,640.26
(1) 计提	3,125,170.40	2,524,433.03	615,759.13	478,277.70	6,743,640.26
3. 本期减少金额				556,382.87	556,382.87
(1) 处置或报废				556,382.87	556,382.87
4. 期末余额	90,078,932.35	24,790,836.43	24,577,389.29	14,947,759.25	154,394,917.32
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
(1) 处置 或报废					
4. 期末余 额					
四、账面 价值					
1. 期末账 面价值	154,964,001.42	12,239,041.61	4,111,276.26	2,168,176.81	173,482,496.10
2. 年初账 面价值	158,089,171.82	14,763,474.64	4,727,035.39	2,680,016.30	180,259,698.15

14、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	250,374.39	250,374.39
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额	250,374.39	250,374.39
二、累计折旧		
1、年初余额		
2、本期增加金额	71,535.54	71,535.54
(1) 计提	71,535.54	71,535.54
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	71,535.54	71,535.54
三、减值准备		

项 目	房屋及建筑物	合 计
1、年初余额		
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	178,838.85	178,838.85
2、年初账面价值	250,374.39	250,374.39

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	13,200,893.20	13,200,893.20
2. 本期增加金额	19,896.16	19,896.16
(1) 外购	19,896.16	19,896.16
(2) 其他转入		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他减少		
4. 期末余额	13,220,789.36	13,220,789.36
二、累计摊销		
1. 期初余额	6,254,963.54	6,254,963.54
2. 本期增加金额	644,956.26	644,956.26
(1) 摊销	644,956.26	644,956.26

项目	软件	合计
(2) 其他增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	6,899,919.80	6,899,919.80
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	6,320,869.56	6,320,869.56
2. 期初账面价值	6,945,929.66	6,945,929.66

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	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	
北京鹏辉房地产开发有限公司	694,959.11					694,959.11
太原西山奥申体育文化有限公司	275,906.39					275,906.39
南通华东建设有限公司	8,451,696.29					8,451,696.29
合 计	9,422,561.79					9,422,561.79

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
北京鹏辉房地产开发有限公司	694,959.11					694,959.11
合计	694,959.11					694,959.11

(3) 商誉的减值测试过程

公司根据企业会计准则的规定，于每年年度终了对商誉进行了减值测试，包括对形成商誉的被收购公司进行经营业绩分析和评估，以及将被收购公司作为一个资产组，采用收购时的收益法的参数和方法计算可收回金额，将资产组账面价值与其可收回金额进行比较，确定包括商誉的资产组是否发生了减值，经测算商誉不存在减值。

17、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	6,613,306.33	122,720.00	955,765.62		5,780,260.71	
星库（北京）创业投资公司改造设计费		150,000.00	7,500.00		142,500.00	
合计	6,613,306.33	272,720.00	963,265.62		5,922,760.71	

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	17,657,460.80	4,414,365.20	16,836,882.29	4,209,220.58
保理贷款风险准备金	82,000.67	20,500.17	82,000.67	20,500.17
未实现内部利润	50,904,626.61	12,726,156.65	54,034,308.44	13,508,577.11
合同资产减值损失	4,704,066.49	1,176,016.62	4,081,054.84	1,020,263.71

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	70,702,927.71	17,675,731.93	56,411,231.34	14,102,807.82
合 计	144,051,082.28	36,012,770.57	131,445,477.58	32,861,369.39

(2) 递延所得税负债明细

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	915,766,363.40	228,941,590.85	919,258,843.37	229,814,710.85
合 计	915,766,363.40	228,941,590.85	919,258,843.37	229,814,710.85

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
坏账准备	22,065,480.79	16,988,275.08
可抵扣亏损	548,783,658.28	498,763,065.20
合 计	570,849,139.07	515,751,340.28

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	年初余额	备注
2021 年度	10,270,094.78	11,488,602.21	
2022 年度	36,467,459.40	36,671,280.49	
2023 年度	130,834,700.19	130,834,700.19	
2024 年度	142,665,399.27	142,665,399.27	
2025 年度	176,615,818.42	177,103,083.04	
2026 年度	51,930,186.22		
合 计	548,783,658.28	498,763,065.20	

19、短期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款		320,000,000.00
保证借款		25,000,000.00
合 计		345,000,000.00

20、应付票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	2,200,000.00	35,128,992.48
合 计	2,200,000.00	35,128,992.48

21、应付账款

(1) 应付账款列示

科目	期末余额	年初余额
关联方	24,149,388.26	45,084,775.02
工程款	1,041,007,806.49	1,121,797,097.31
材料款	1,799,906.38	1,818,870.08
日常开支及其他	2,075,892.74	2,448,508.97
合计	1,069,032,993.87	1,171,149,251.38

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京城建北方集团有限公司	90,060,546.04	工程款项未结算
江苏正联钢材有限公司	17,519,813.56	工程款项未结算
重庆四方新材股份有限公司	14,941,766.88	工程款项未结算
四川仪陇恒瑞劳务有限公司	14,276,739.00	工程款项未结算
邯郸开发区通茂商品混凝土有限公司	10,554,721.09	工程款项未结算
合 计	147,353,586.57	——

22、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	年初余额
预收租赁款	345,872.70	351,093.84
预收房款	253,663,873.75	639,808,479.77
预收充值卡	543,871.96	543,871.96
合 计	254,553,618.41	640,703,445.57

(2) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
预收房款-本期交房结转收入	-386,144,606.02	主要系天津汇景园项目交房所致
合 计	-386,144,606.02	——

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,056,550.56	35,573,534.67	38,363,417.60	12,266,667.63
二、离职后福利—设定提存计划	-24,550.70	1,880,035.35	1,854,462.47	1,022.18
三、辞退福利		1,944,662.42	1,944,662.42	
四、一年内到期的其他福利		253,343.00	253,343.00	
合计	15,031,999.86	39,651,575.44	42,415,885.49	12,267,689.81

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,792,383.98	32,702,000.43	35,463,452.30	11,030,932.11
2、职工福利费		211,098.52	211,098.52	
3、社会保险费	23,801.59	1,091,966.41	1,100,036.47	15,731.53
其中：医疗保险费	23,067.29	1,047,522.40	1,055,820.24	14,769.45
工伤保险费	88.93	29,416.26	29,188.48	316.71
生育保险费	645.37	15,027.75	15,027.75	645.37
4、住房公积金	20,361.00	1,560,698.80	1,581,059.80	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费	1,220,003.99	7,770.51	7,770.51	1,220,003.99
合计	15,056,550.56	35,573,534.67	38,363,417.60	12,266,667.63

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	-25,557.44	1,832,583.72	1,807,026.28	
2、失业保险费	1,006.74	47,451.63	47,436.19	1,022.18
合计	-24,550.70	1,880,035.35	1,854,462.47	1,022.18

24、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	17,974,284.85	38,932,759.25
企业所得税	133,018,622.47	133,659,287.59
个人所得税	237,126.31	932,642.52
城市维护建设税	2,103,884.15	2,364,928.51
土地增值税	46,889,588.85	48,169,393.99
教育费附加	944,485.18	1,030,649.38
印花税	70,168.09	83,114.48
地方教育费附加	629,087.44	713,159.22
土地使用税	761,298.43	262,979.92
房产税	33,398.62	
合计	202,661,944.39	226,148,914.86

25、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	25,587,382.50	16,500,192.92
应付股利	1,000,000,000.00	
其他应付款	506,290,239.38	603,938,432.35
合计	1,531,877,621.88	620,438,625.27

(1) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,667,210.54	4,347,225.31
短期借款应付利息		
长期应付款应付利息		
短期融资券应付利息	12,920,171.96	5,956,509.18
其他利息		6,196,458.43
合 计	25,587,382.50	16,500,192.92

(2) 应付股利

项 目	期末余额	年初余额
奥园美谷科技股份有限公司	1,000,000,000.00	
合 计	1,000,000,000.00	

注：2021 年 4 月 9 日，本公司股东会通过了分红的决议，向股东分红 1,000,000,000.00 元。

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
关联方往来	223,363,960.82	324,129,647.16
保证金	20,397,812.48	29,538,325.60
诚意金	10,180,513.64	756,513.64
其他往来	230,597,271.39	227,763,264.90
合作项目款	21,750,681.05	21,750,681.05
合 计	506,290,239.38	603,938,432.35

②账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
阳江市南大联丰商场有限公司	44,039,856.40	未满足付款条件
阳江市华业贸易有限公司	42,680,004.19	未满足付款条件
山西益胜建筑装饰工程有限公司	31,360,000.00	未满足付款条件
香河金源诚顺房地产开发有限公司	17,315,180.58	其他
刘巨友	10,993,663.18	诉讼中
合 计	146,388,704.35	—

26、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	145,943,405.52	91,644,678.91
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的租赁负债	186,300.00	223,560.00
合 计	146,129,705.52	91,868,238.91

注：（1）质押

①公司控股子公司南通华东建设有限公司（以下简称“华东建设”）与深圳市前海融通商业保理有限公司签订了【RTAY-ABN202006-0341】、【RTAY-ABN202005-0395】、【RTAY-ABN202005-0397】、【RTAY-ABN202005-0398】、【RTAY-ABN202005-0399】、【RTAY-ABN202005-0400】、【RTAY-ABN202005-0407】、【RTAY-BL202012-0584】、【RTAY-BL202012-0585】、【RTAY-BL202012-0592】、【RTAY-BL202012-0593】、【RTAY-BL202012-0594】、【RTAY-BL202012-0596】、【RTAY-BL202012-0597】、【RTAY-BL202012-0620】、【RTAY-BL202012-0680】公开型无追索权国内保理合同，贷款本金150,768,469.31元，贷款余额145,943,405.52元，以华东建设的应收账款作为质押。

27、其他流动负债

项 目	期末余额	年初余额
短期融资券	689,190,000.00	427,195,360.00
待转销项税额	40,660,289.82	67,482,801.63
合 计	729,850,289.82	494,678,161.63

其中：短期融资券的增减变动

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	年初余额
京汉置业 2020 年定向融资计划一期	5,000.00	2020 年 6 月 12 日	6 个月	5,000.00	24,600,000.00
京汉置业 2020 年定向融资计划二期	5,000.00	2020 年 6 月 12 日	12 个月	5,000.00	49,950,000.00
京汉置业 2020 年直接融资工具三期	20,000.00	2020 年 8 月 6 日	6 个月	20,000.00	103,000,000.00

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	年初余额
京汉重庆中安项目定向融资计划 1 号	3,000.00	2020 年 9 月 25 日	6 个月	3,000.00	25,850,000.00
京汉重庆中安项目定向融资计划 2 号	7,000.00	2020 年 9 月 25 日	12 个月	7,000.00	69,760,000.00
京汉重庆中安项目定向融资计划 3 号	10,000.00	2020 年 9 月 25 日	12 个月	10,000.00	77,180,000.00
京汉重庆中安项目定向融资计划 4 号	10,000.00	2020 年 9 月 25 日	12 个月	10,000.00	9,000,000.00
京汉置业 2020 年定向融资计划四期	10,000.00	2020 年 10 月 21 日	12 个月	10,000.00	43,829,040.00
京汉水天池 2020 年定向融资计划一期	2,000.00	2020 年 10 月 26 日	6 个月	2,000.00	7,250,000.00
京汉水天池 2020 年定向融资计划二期	8,000.00	2020 年 10 月 26 日	12 个月	8,000.00	1,400,000.00
保定雄兴 2020 年定向融资计划一期	3,000.00	2020 年 10 月 26 日	6 个月	3,000.00	1,000,000.00
保定雄兴 2020 年定向融资计划二期	17,000.00	2020 年 10 月 26 日	12 个月	17,000.00	7,000,000.00
京汉置业 2020 年定向融资计划六期	5,000.00	2020 年 12 月 1 日	12 个月	5,000.00	5,083,680.00
京汉置业 2020 年定向融资计划五期	6,000.00	2020 年 12 月 15 日	12 个月	6,000.00	2,292,640.00
奥园美谷中翡岛项目定向融资计划 1 号	20,000.00	2021 年 3 月 25 日	12 个月	20,000.00	
奥园美谷中翡岛项目定向融资计划 2 号	10,000.00	2021 年 3 月 26 日	12 个月	10,000.00	
奥园美谷中翡岛项目定向融资计划 3 号	5,000.00	2021 年 3 月 27 日	6 个月	5,000.00	
京汉置业集团有限责任公司收益权转让产品 1 号	6,000.00	2021 年 4 月 2 日	6 个月	6,000.00	
京汉置业集团有限责任公司收益权转让产品 2 号	5,000.00	2021 年 4 月 2 日	12 个月	5,000.00	

(续)

债券名称	本期发行 (万元)	按面值计提利 息 (元)	溢折 价摊 销	本期偿还	期末余额
京汉置业 2020 年定 向融资计划一期				20,500,000.00	4,100,000.00
京汉置业 2020 年定 向融资计划二期					49,950,000.00
京汉置业 2020 年直 接融资工具三期	1,655.00				119,550,000.00
京汉置业 2020 年定 向融资计划四期	415.00	325,479.50		2,250,000.00	27,750,000.00
京汉置业 2020 年定 向融资计划五期		798,895.36			69,760,000.00
京汉置业 2020 年定 向融资计划六期	2,270.00	1,143,831.20			99,880,000.00
京汉置业集团有限 责任公司收益权转 让产品 1 号	7,765.00	467,572.59			86,650,000.00
京汉置业集团有限 责任公司收益权转 让产品 2 号	4,990.00			220,960.00	93,950,000.00
京汉水天池 2020 年 定向融资计划一期	1,260.00	523,286.43			19,850,000.00
京汉水天池 2020 年 定向融资计划二期		53,604.39			1,400,000.00
京汉重庆中安项目 定向融资计划 1 号	250.00	97,282.19			3,500,000.00
京汉重庆中安项目 定向融资计划 2 号		323,657.53			7,000,000.00
京汉重庆中安项目 定向融资计划 3 号	480.00			16,320.00	9,900,000.00
京汉重庆中安项目 定向融资计划 4 号	300.00			7,360.00	5,300,000.00

债券名称	本期发行 (万元)	按面值计提利 息 (元)	溢折 价摊 销	本期偿还	期末余额
奥园美谷中翡岛 项目定向融资计 划 1 号	4,615.00	298,958.92			46,150,000.00
奥园美谷中翡岛 项目定向融资计 划 2 号					
奥园美谷中翡岛 项目定向融资计 划 3 号	110.00	6,164.38			1,100,000.00
保定雄兴 2020 年定 向融资计划一期	3,170.00				31,700,000.00
保定雄兴 2020 年定 向融资计划二期	1,170.00				11,700,000.00

28、长期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	987,393,832.38	1,059,264,493.49
保证借款	320,989,311.11	320,989,311.11
抵押并质押借款	735,595,066.63	292,425,678.91
减：一年内到期的长期借款（附注六、26）	145,943,405.52	91,644,678.91
合 计	1,898,034,804.60	1,581,034,804.60

注 1：本年长期借款由两个部分组成：

（1）2020 年 8 月中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购中国华融资产股份有限公司大连市分公司、廊坊银行股份有限公司顺安道支行等 7 个债权人对京汉置业及其下属公司等 7 个债务人的 10 笔标的债权；2021 年 4 月信达中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购保定银行股份有限公司安新支行对京汉置业的 1 笔标的债权。信达承继标的资产包下的各项风控措施，另外奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司为上述收购标的资产包下标的债权本息、及奥园美谷（含其指定方）应向信达偿还标的资产包下全部未重组标的的债

权的收购价款及支付的债务整合补偿金等义务提供连带责任保证担保。

①抵押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购公司控股的子公司金汉（天津）房地产开发有限公司（以下简称“金汉（天津）”）与廊坊银行股份有限公司顺安道支行的贷款，债务余额 97,022,016.14 元。提供抵押与证明明细如下：A、由田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任保证担保。B、以本公司位于石景山区体育 5 号院 6 号楼 1 层 102 等 5 套权证号为不动产权证书京（2018）石不动产权第 0010277 号的房产作为抵押；以北京金汉房地产开发有限公司顺义区绿港家园二区 1 号楼、顺义区小东庄村房屋产权证明 X 京房权证顺字第 225937 号、京顺国用（2004 出）字第 0221 号的房产、土地作为抵押；以金汉（天津）房地产开发有限公司位于武清区下朱庄街道藕甸道南侧不动产权证书津（2018）武清区不动产权第 1013934 号的土地使用权及在建建筑物作为抵押；以金汉（天津）房地产开发有限公司武清区下朱庄街道藕甸道南侧不动产权证书津（2018）武清区不动产权第 1013937 号的土地使用权及在建建筑物；以金汉（天津）房地产开发有限公司武清区下朱庄街道藕甸道南侧不动产权证书津（2018）武清区不动产权第 1013937 号的土地使用权及在建建筑物作为抵押；

②抵押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购公司控股子公司天津凯华奎恩房地产开发有限公司（以下简称“凯华奎恩”）与中国华融资产管理股份有限公司大连市分公司的贷款，债务余额 127,720,000.00 元。提供担保及抵押明细如下：A、本公司的母公司奥园美谷科技股份有限公司、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任保证担保；B、以凯华奎恩位于天津市静海县静海新城开发区聚海道东测、津文路南侧奎恩大厦，权证号分别为津字第 1230815004277 号、津字第 1230815004266 号、津字第 1230815004267 号等 206 套房产作为抵押；

③抵押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购公司控股子公司南通华东建设有限公司与廊坊银行顺安道支行的贷款，债务余额为 251,308,200.00 元。提供抵押与证明明细如下：A、由田汉及其妻李莉、王维东、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保。B、以本公司全资子公司北京合力精创科技有限公司所有的权证号为京（2019）石不动产权第 0012866 号、京（2019）石不动产权第 0012868 号、京（2019）石不动产权第 0012869 号的房产为抵押；

④抵押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购本公司与中铁信托有限责任公司的贷款，债务余额 194,343,616.24 元。提供抵押与保证明细如下：A、奥园美谷科技股份有限公司、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保；B、本公司以其全资子公司重庆市天池园林开发有限公司合法所有的位于重庆市璧山区璧城街道原天池村，权证号分别为 212 房地证 2015 字第 02572 号、212 房地证 2015 字第 02573 号、212 房地证 2015 字第 14241 号等 21 块土地的国有土地使用权为抵押；

⑤抵押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购本公司与与保定银行股份有限公司安新支行的贷款合同，债务余额 300,000,000.00 元，提供抵押与保证明细如下：A、由奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、奥园美谷科技股份有限公司、田汉、李莉、保定市雄兴房地产开发有限公司提供保证担保。B、将保定市雄兴房地产开发有限公司位于阎庄乡北阎庄村西侧产权证为冀（2019）保定市清苑区不动产权第 0000474 号的土地作为抵押；

⑥保证：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购公司控股的子公司京汉（廊坊）房地产开发有限公司（以下简称“京汉（廊坊）”）与渤海国际信托股份有限公司的贷款，债务余额 208,235,200.00 元。另提供担保明细如下：本公司、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任保证担保；

⑦保证：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购本公司与中国华融资产管理股份有限公司的贷款，债务余额 63,860,000.00 元。由奥园美谷科技股份有限公司、京汉控股集团、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保；

⑧保证：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购公司控股的子公司保定京汉君庭酒店有限公司与廊坊银行顺安道支行的贷款，债务余额 48,894,111.11 元。另提供担保明细如下：奥园美谷科技股份有限公司、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保；

⑨抵押并质押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购公司控股的子公司重庆中翡岛置业有限公司（以下简称“重庆中翡岛”）、金汉（天津）房地产开发有限公司（以下简称“金汉（天津）”）与中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司的贷款，债务余

额 200,781,000.00 元，提供抵押质押并保证明细如下：A、由奥园美谷科技股份有限公司、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保；B、以重庆中翡岛位于北碚区童家溪镇同兴北路 99 号（二）-1 产权证为渝（2018）北碚区不动产权第 000777729 号的国有土地使用权作为抵押；位于北碚区童家溪镇同兴北路 99 号（一）-2 产权证为渝（2018）北碚区不动产权第 000777733 号的国有土地使用权作为抵押；C、以本公司持有的重庆中翡岛 65% 股权及其派生的权益作为质押；以重庆中安房地产开发集团有限公司持有的重庆中翡岛 35% 股权及其派生的权益作为质押；

⑩抵押并质押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购本公司与大业信托有限责任公司的贷款，债务余额 180,845,527.78 元。另签定提供保证、质押及抵押明细如下：A、由奥园美谷科技股份有限公司、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保；B、本公司以其非全资子公司重庆汉基伊达合法所有的位于巴南区龙洲湾街道道角村、独龙村，权证号为渝（2016）巴南区不动产权第 000916198 号国有土地使用权及地上商业在建工程作为抵押；C、京汉置业以其持有重庆市汉基伊达置业有限公司 51% 股权作为质押；

⑪抵押并质押：中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购本公司与国民信托有限责任公司的贷款，债务余额 208,025,133.33 元。提供保证、抵押与质押明细如下：A、由奥园美谷科技股份有限公司、京汉控股集团有限公司、田汉及其妻李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司提供连带责任担保；B、以本公司全资子公司阳江市兆银房地产开发有限公司、阳江市金海龙涛房地产开发有限公司土地做为抵押物，土地明细如下：1、权证号为粤（2018）阳江市（海陵区）不动产权第 0000309 号国有建设用地使用权；权证号为粤（2018）阳江市（海陵区）不动产权第 0000310 号国有建设用地使用权；2、权证号为阳府国用（2012）第 11-1008 号 国有建设用地使用权；3、权证号为阳府国用（2013）第 10815 号国有建设用地使用权；权证号为阳府国用（2013）第 10814 号国有建设用地使用权；权证号为阳府国用（2013）第 10817 号国有建设用地使用权；权证号为阳府国用（2013）第 10819 号国有建设用地使用权；C、本公司以持有阳江市金海龙涛房地产开发有限公司的 100% 股权进行质押；以持有的阳江市兆银房地产开发有限公司 100% 股权进行质押；以其持有的北京合力精创科技有限公司 100% 股权进行质押。

(2) 除中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司收购的长期借款外还有一笔抵押借款:

①公司控股子公司南通华东建设有限公司(以下简称“华东建设”)与江苏海安农村商业银行签订了编号为【(2019)海农商行流循借字【G2】第 0317 号】流动资金循环借款合同,贷款本金 17,000,000.00 元,贷款余额 17,000,000.00 元,提供抵押明细如下:A、以华东建设子公司北京中南建设工程有限公司位于北京市通州区景盛南四街 17 号院 48 号楼-1 至 5 层 101、权证号为京(2016)通州区不动产权第 0045189 号的房产作为抵押,签署了编号为【(2019)海农商行高抵字【G2】第 0159 号】的抵押合同。

29、租赁负债

项 目	年初余额	本期增加			本期减少	期末余额
		新增 租赁	本期利 息	其 他		
房屋建筑物	250,374.39		4,934.41		55,336.62	199,972.18
减:一年内到期的租赁负债 (附注六、26)	223,560.00	—	—		—	186,300.00
合 计	26,814.39	—	—		—	13,672.18

30、递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
收到政府补助形成的递延收益	407,002.17		84,326.43	322,675.74	器材购置 资金补贴
收到政府扶持基金形成的递延收益	132,735,014.82		4,527,209.82	128,207,805.00	文化扶持 基金
合 计	133,142,016.99		4,611,536.25	128,530,480.74	—

其中,涉及政府补助的项目:

负债项目	年初余额	本年 新增 补助 金额	本年计 入营业 外收入 金额	本年计入其他 收益金额	其 他 变 动	年末余额	与资 产/收 益相 关

二青会女子足球赛器材购置资金补贴	407,002.17		84,326.43	322,675.74	与资产相关
凤凰城文化扶持基金	132,735,014.82		4,527,209.82	128,207,805.00	与资产相关
合计	133,142,016.99		4,611,536.25	128,530,480.74	

注 1：上述与资产相关的政府补助的本期摊销金额中，直接计入当期损益的金额为 4,611,536.25 元，冲减相关成本费用的金额为 0.00 元。

注 2：凤凰城文化扶持基金系重庆市渝兴建设投资有限公司与重庆凤凰文化教育投资有限公司（原子公司重庆市汉基伊达置业有限公司控股股东，现为少数股东）于 2013 年 12 月 30 日签订的巴南龙洲湾新区凤凰中国西部文化城项目招商合作补充协议中约定：由于重庆凤凰文化教育投资有限公司将在我区建设“凤凰中国西部文化城”，建设内容包括：凤凰文化大厦（甲级写字楼标准）、文化商业街、文化产业总部商务公寓、高标准住宅。重庆市渝兴建设投资有限公司将给与一定的扶持政策。本期根据已售面积占可售面积的比例结转至其他收益。

31、实收资本

所有者名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
奥园美谷科技股份有限公司	350,000,000.00			350,000,000.00
合计	350,000,000.00			350,000,000.00

32、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	13,674,043.95			13,674,043.95
合计	13,674,043.95			13,674,043.95

33、未分配利润

项目	本期	上年
调整前年初未分配利润	1,107,256,940.71	1,150,036,031.28

加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		4,832,737.88
调整后年初未分配利润	1,107,256,940.71	1,154,868,769.16
加：本期净利润	4,806,564.58	-47,611,828.45
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
本年分配现金股利	1,000,000,000.00	
期末未分配利润	112,063,505.29	1,107,256,940.71

34、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	456,751,490.79	357,148,825.76	1,583,537,370.18	1,102,986,042.12
其中：房地产业	429,714,020.36	333,293,554.37	1,402,648,510.42	930,675,519.27
房屋出租	2,483,570.67	1,030,044.22	7,282,828.02	2,642,547.19
酒店收入	1,851,986.65	1,110,037.87	6,200,366.95	3,634,739.95
工程施工	22,701,913.11	21,715,189.30	167,405,664.79	166,033,235.71
其他业务	2,497,366.22	3,169,637.02	8,525,920.05	9,482,619.36
合计	459,248,857.01	360,318,462.78	1,592,063,290.23	1,112,468,661.48

房地产业收入前五名的项目明细：

项目名称	本期发生额	上年发生额
天津汇景园项目	408,488,064.13	
凤凰中国西部文化城	14,183,749.53	1,093,229,972.51
奎恩大厦 1 号楼		183,809,523.81
阳江·龙涛骏景	7,042,206.70	100,596,751.86
廊坊·京汉君庭		15,967,498.95
北京石景山区八角第二水泥管厂		5,741,449.60
合计	429,714,020.36	1,399,345,196.73

本期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 253,719,868.40 元，其中：241,943,653.06 元预计将于 2021 年度确认收入。

35、税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
土地增值税		38,667,160.22
城市维护建设税	287,844.35	4,189,324.75
教育费附加	127,878.00	1,990,664.17
地方教育发展	85,128.48	1,017,655.88
堤防费	14,930.49	
资源税		8,435.70
印花税	78,854.05	537,757.85
房产税	1,222,637.84	2,418,306.49
车船使用税	1,692,612.19	5,100.00
土地使用税		4,902,510.11
其他		82,504.31
合计	3,509,885.40	53,819,419.48

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

36、销售费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	7,283,067.48	21,263,883.03
广告及展览费	798,821.21	8,172,576.06
业务宣传费	568,175.03	1,724,995.55
商业运营费	1,071,504.09	7,035,741.95
佣金及服务费	7,769,506.21	9,598,700.45
差旅招待费	95,421.63	293,707.69
运输费	380.96	
其他	372,326.74	1,955,066.37
合计	17,959,203.35	50,044,671.10

37、管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	22,630,390.16	43,706,024.17

项目	本期发生额	上年发生额
折旧、摊销	7,149,638.34	20,783,049.11
办公费	495,022.71	3,719,035.95
业务招待费及差费	1,638,900.49	6,127,622.58
汽车及交通费用	256,485.18	1,185,834.33
中介机构服务费用	875,829.86	21,106,867.04
修理费		11,385.51
其他	1,892,818.86	4,715,230.96
合计	34,939,085.60	101,355,049.65

38、财务费用

项目	本期发生额	上年发生额
利息费用	33,303,802.28	141,682,007.91
减：利息收入	333,385.22	1,252,704.22
手续费及其他	4,053,881.17	11,875,710.65
合计	37,024,298.23	152,305,014.34

39、其他收益

项目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	4,611,536.25	126,408,739.92	4,611,536.25
代扣个人所得税手续费返回	35,621.60	208,623.21	35,621.60
合计	4,647,157.85	126,617,363.13	4,647,157.85

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
1、税务局两费退税					8,533.11		与收益相关
2、凤凰城文化产业扶持资金		4,527,209.82			126,061,000.70		与资产相关

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/ 收益相 关
	计入营 业外收 入	计入其他收 益	冲减成 本费用	计入营 业外收 入	计入其他收益	冲减成 本费用	
3、市场监督管理局 "小升规"奖金					10,000.00		与收益 相关
4、个税手续费返还		35,621.60			208,623.21		与收益 相关
5、稳岗返还					329,206.11		与收益 相关
6、二青会女子足球 赛器材购置资金补 贴		84,326.43					与资产 相关
合 计		4,647,157.85			126,617,363.13		

注：凤凰城文化扶持基金见附注六、30。

40、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		5,275.98
处置长期股权投资产生的投资收益		1,604,149.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	240,000.00	1,455,000.00
合计	240,000.00	3,064,424.98

41、信用减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-2,549,754.81	-668,166.11
其他应收款坏账损失	-3,350,023.68	-2,503,122.90
合同资产减值损失	-623,011.65	-4,081,054.84
合计	-6,522,790.14	-7,252,343.85

注：损失以“-”号填列。

42、资产处置收益

项 目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）		105,397.50	
合 计		105,397.50	

43、营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
违约赔偿收入		46,931.87	
捐赠利得		24,431.01	
债务重组利得		385,984.89	
其他利得	54,295.25	1,798,119.25	54,295.25
合计	54,295.25	2,255,467.02	54,295.25

44、营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出		30,000.00	
罚款及滞纳金支出	5,012.79	1,541,303.54	5,012.79
赔偿支出	2,788,207.17	2,252,362.94	2,788,207.17
非流动资产毁损报废损失	33,427.72	3,741.29	33,427.72
其他	212,538.23	62,025.76	212,538.23
合计	3,039,185.91	3,889,433.53	3,039,185.91

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	8,170,188.31	135,296,719.58
递延所得税费用	-4,024,521.18	-19,736,670.02
合 计	4,145,667.13	115,560,049.56

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	877,398.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	219,349.67
子公司适用不同税率的影响	19,487.44
调整以前期间所得税的影响	-2,819,351.32
非应税收入的影响	-2.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	573,603.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,520,518.42
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	13,673,098.79
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	4,145,667.13

46、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	453,537,279.95	1,212,247,407.37
其中：利息收入	201,877.02	5,185,551.83
政府补助		376,929.56
收一级开发经费	1,672,938.10	10,466,282.35
保证金、押金、诚意金及代收款项	5,904,917.33	81,509,158.17
收到的往来款	435,875,655.45	1,110,963,294.95
司法解冻	9,711,569.59	1,243,125.36
其他	170,322.46	2,503,065.15

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	449,760,125.15	1,382,283,181.16
其中：支付的销售费用、管理费用及财务费用	14,215,161.69	26,187,215.90
一级开发及安置房支出	328,200.88	9,691,435.85
保证金、押金及代收付款项	4,529,777.90	145,507,090.45

项目	本期发生额	上年发生额
支付的往来款	425,602,128.03	1,165,954,139.47
冻结资金	3,161,119.91	30,753,406.61
捐赠及其他	1,923,736.74	4,189,892.88

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
支付的其他与投资活动有关的现金	57,396,500.44	16,562,735.00
其中：处置子公司支付的现金净额		16,562,735.00
股权投资意向款	57,396,500.44	

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金		304,151,960.00
其中：收到非银行金融机构借款		304,151,960.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	14,509,871.43	367,493,136.85
其中：归还非银行金融机构借款		319,905,960.57
支付基金管理费		427,739.73
支付财务顾问费	5,209,865.33	38,098,955.97
置业付控股股份担保费	140,355.62	1,453,373.29
其他	9,159,650.48	7,607,107.29

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,268,268.43	127,411,299.87
加：资产减值准备		
信用减值损失	6,522,790.14	7,252,343.85

项目	本期金额	上年金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,549,718.96	29,631,604.39
无形资产摊销	644,956.26	1,845,053.32
长期待摊费用摊销	963,265.62	1,482,380.12
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)		-105,397.50
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	33,427.72	3,741.29
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	33,303,802.28	141,682,007.91
投资损失(收益以“—”号填列)	-240,000.00	-3,064,424.98
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-3,151,401.18	-811,505.86
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-873,120.00	-15,123,796.31
存货的减少(增加以“—”号填列)	177,861,840.67	995,519,529.44
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	175,574,953.65	116,121,160.25
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-584,682,110.30	-1,771,962,974.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-187,760,144.61	-370,118,978.94
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	150,988,010.06	185,605,424.30
减: 现金的期初余额	185,605,424.30	365,817,964.30
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	-34,617,414.24	-180,212,540.00

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额
无。

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上年金额
一、现金	150,988,010.06	185,605,424.30
其中：库存现金	15,100.79	46,692.63
可随时用于支付的银行存款	150,167,860.74	182,733,285.06
可随时用于支付的其他货币资金	805,048.53	2,825,446.61
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	150,988,010.06	185,605,424.30
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	69,785,770.98	76,762,284.17

48、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	69,785,770.98	见附注六、1 注 (1)
存货	2,465,977,216.55	作为抵押物，见附注 (六)、28、(1) ①B；附注 (六)、28、(1) ②B；附注 (六)、28、(1) ④B；附注 (六)、28、(1) ⑤B；附注 (六)、28、(1) ⑨B；附注 (六)、28、(1) ⑩B；附注 (六)、28、(1) ⑪B
固定资产	53,635,061.80	作为抵押物，见附注 (六)、28、(1) ③B；附注 (六)、28、(2) ①B
投资性房地产	43,659,963.72	作为抵押物，见附注 (六)、28 中注 1 (1) ①B
应收账款		作为质押物，见附注 (六) 26 中注 (1) ①
长期股权投资		作为质押物，见附注 (六)、28、(1) ⑨C；附注 (六)、28、(1) ⑩C；附注 (六)、28、(1) ⑪C
合 计	2,633,058,013.05	

注：应收账款于本集团下属子公司个别报表期末账面价值为150,768,469.31 元；长期股权投资于本集团下属子公司个别报表期末账面价值为378,464,389.40元。

49、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
1、凤凰城文化产业扶持资金	4,527,209.82	其他收益	4,527,209.82
2、个税手续费返还	35,621.60	其他收益	35,621.60
3、二青会女子足球赛器材购置资金补贴	84,326.43	其他收益	84,326.43

七、合并范围变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、处置子公司

无。

3、其他原因的合并范围变动

1、新设主体

无。

2、清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
成都市京汉园区管理有限公司	2021 年 03 月

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
北京合力精创科技有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
北京金汉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
北京鹏辉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
香河金汉房地产开	河北	河北	房地产	100.00		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
发有限公司			开发				
京汉（温岭）置业有限公司	浙江	浙江	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
保定京汉君庭酒店有限公司	河北	河北	服务业	100.00		100.00	投资设立
京汉（廊坊）房地产开发有限公司	河北	河北	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
北京京汉商业保理有限公司	北京	北京	商业保理	100.00		100.00	投资设立
北京京汉嘉信置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
重庆市汉基伊达置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	51.00		51.00	非同一控制下的企业合并
太原西山奥申置业有限公司	山西	山西	房地产开发	60.00		60.00	非同一控制下的企业合并
太原京汉奥申置业有限公司	山西	山西	房地产开发		100.00	100.00	投资设立
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
重庆市天池园林开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
重庆中翡岛置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	65.00		65.00	非同一控制下的企业合并
金汉（天津）房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
保定市雄兴房地产开发有限公司	河北	河北	劳务服务	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
固安县尚源土地服务有限公司	河北	河北	土地整理服务	60.00		60.00	非同一控制下的企业合并
南通华东建设有限公司	江苏	江苏	建筑业	51.00		51.00	非同一控制下的企业合并
北京中南建设工程	北京	北京	建筑业		100.00	100.00	非同一控制下

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
有限公司							的企业合并
海安序祐贸易有限公司	江苏	江苏	批发和零售业		100.00	100.00	投资设立
南通缘宸建材商贸有限公司	江苏	江苏	批发和零售业		100.00	100.00	投资设立
阳江市兆银房地产开发有限公司	广东	广东	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
阳江市金海龙涛房地产开发有限公司	广东	广东	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下的企业合并
湖南联盛置业有限公司	湖南	湖南	房地产开发	51.00		51.00	非同一控制下的企业合并
京汉房地产开发襄阳有限责任公司	湖北	湖北	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
京汉(涿源)文化旅游发展有限公司	河北	河北	租赁和商务服务业	80.00		80.00	投资设立
河北京汉联盛房地产开发有限公司	河北	河北	房地产开发	53.00		53.00	投资设立
成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司	四川	四川	房地产开发	30.00		30.00	投资设立
太原元汉房地产开发有限公司	山西	山西	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
石家庄栢兴房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	100.00		100.00	投资设立
重庆京汉商业管理有限公司	重庆	重庆	商务服务业	100.00		100.00	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	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
重庆市汉基伊达置业有限公司	49.00	669,685.03		345,019,646.58

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	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
太原西山奥申置业有限公司	40.00	-490,830.44		62,463,760.68
南通华东建设有限公司	49.00	-5,160,548.68		15,707,177.53

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆市汉基伊达置业有限公司	1,692,296,790.26	2,580,663.15	1,694,877,453.41	865,579,728.42	128,207,805.00	993,787,533.42
太原西山奥申置业有限公司	390,539,722.35	336,300.20	390,876,022.55	234,475,687.87	322,675.74	234,798,363.61
南通华东建设有限公司	731,177,246.63	103,460,776.06	834,638,022.69	518,595,144.27	281,610,918.72	800,206,062.99

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆市汉基伊达置业有限公司	1,730,288,262.77	2,456,443.58	1,732,744,706.35	900,286,475.68	132,735,014.82	1,033,021,490.50
太原西山奥申置业有限公司	387,370,457.87	385,369.80	387,755,827.67	230,044,090.46	407,002.17	230,451,092.63
南通华东建设有限公司	767,356,725.49	97,920,264.49	865,276,989.98	533,717,669.74	265,007,656.61	798,725,326.35

(续)

子公司名称	本期发生额				上年发生额			
	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
重庆市汉基伊达置业有限公司	14,183,749.53	1,366,704.14	1,366,704.14	-24,474,906.86	1,093,229,972.51	395,952,105.82	395,952,105.82	-144,200,032.84
太原西山奥申置业有限公司	1,163.21	-1,227,076.10	-1,227,076.10	-191.12		-1,538,715.94	-1,538,715.94	15,418.51
南通华东建设有限公司	24,330,138.39	-32,119,703.93	-32,119,703.93	1,364,446.48	277,794,502.36	-21,769,940.03	-21,769,940.03	38,598,033.55

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无。

3、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	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	
北京西部联合置业有限公司	北京	北京	房地产开发		49.00	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	北京西部联合置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	6,938,726.11	7,076,629.90
其中：现金和现金等价物	6,938,726.11	7,076,629.90
非流动资产	5,036.55	5,036.55
资产合计	6,943,762.66	7,081,666.45
流动负债		137,903.79
非流动负债		
负债合计		137,903.79
少数股东权益		
归属于母公司所有者的股东权益	6,943,762.66	6,943,762.66
按持股比例计算的净资产份额	3,402,443.70	3,402,443.70
对合营企业权益投资的账面价值	3,402,443.70	3,402,443.70
营业收入		
财务费用		-19,615.13
其中：利息收入		19,615.13

项目	北京西部联合置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
利息费用		
所得税费用		571.50
净利润		10,767.30
其他综合收益		
综合收益总额		10,767.30

九、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。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。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团无承受的外汇风险。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本集团无因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险。

(3) 其他价格风险

无。

2、信用风险

2021 年 4 月 30 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

- 本附注六、8“合同资产”中披露的合同资产金额。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

(1) 已逾期未减值的金融资产的账龄分析

本期无已逾期未减值的金融资产。

(2) 已发生单项减值的金融资产的分析，包括判断该金融资产发生减值所考虑的因素。

资产负债表日，单项确定已发生减值的应收账款 1,150,352.60，由于多次催收无果，本集团已全额计提坏账准备，详见附注六、4。

3、流动性风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。2021年4月30日，本集团尚未使用的银行借款额度为0万元（2020年12月31日：1700万元）。

于 2021 年 4 月 30 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1 年以内（含 1 年）	1-3 年（含 3 年）	3-5 年（含 5 年）	5 年以上	合计
短期借款					

项 目	1 年以内 (含 1 年)	1-3 年 (含 3 年)	3-5 年 (含 5 年)	5 年以上	合计
应付票据	2,200,000.00				2,200,000.00
应付账款	1,069,032,993.87				1,069,032,993.87
其他应付款	506,290,239.38				506,290,239.38
一年内到期的非流动负债	146,129,705.52				146,129,705.52
其他流动负债	689,190,000.00				689,190,000.00
长期借款		1,898,034,804.60			1,898,034,804.60

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量			1,500,000.00	1,500,000.00
（一）交易性金融资产			1,500,000.00	1,500,000.00
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（4）其他			1,500,000.00	1,500,000.00
2、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				
（1）债务工具投资				

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(2) 权益工具投资				
(二) 应收款项融资				
(1) 应收票据				
(2) 应收账款				
(三) 其他债权投资				
(四) 其他权益工具投资				
(五) 其他非流动金融资产			120,270,000.00	120,270,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			121,770,000.00	121,770,000.00

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

本集团无持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

3、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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数的定性信息	重要参数的定量信息
交易性金融资产	1,500,000.00			市场交易价格
其他非流动金融资产	120,270,000.00	成本法	企业近期业务/规模的情况	期末账面净资产

十一、关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

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 (%)
奥园美谷科技股份有限公司	湖北	房地产、粘胶纤维业务及医美业务	78,118.0319 万元	100.00	100.00

2、 本公司的子公司情况

详见附注（八）、1、在子公司中的权益

3、 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注（八）、3、在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本集团发生关联方交易，或前期与本集团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：

合营或联营企业名称	与本集团的关系
北京西部联合置业有限公司	持有公司 49% 的股权

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	原同一实际控制人
通辽京汉物业服务有限公司	乐生活之子公司
田汉	原实际控制人
李莉	原实际控制人配偶
广州康威集团有限公司	同一实际控制人
惠州狮峰实业有限公司	同一实际控制人
奥园集团有限公司	同一实际控制人
中国奥园集团股份有限公司	同一实际控制人
南京空港领航发展有限公司	同一实际控制人
湖北金环绿色纤维有限公司	同一实际控制人
北京聚力同心信息咨询中心（有限合伙）	关键管理人员控制的企业
京汉控股集团有限公司	原控股母公司
北京养嘉健康管理有限公司	同一实际控制人
天津养馨养老服务有限公司	同一实际控制人
京汉绿创襄阳文化产业投资发展有限公司	同一实际控制人
北京隆运资产管理有限公司	同一实际控制人
襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	同一实际控制人
北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）	原同一实际控制人
湖北金环新材料科技有限公司	同一实际控制人

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	物业管理	164,141.59	22,561,790.39

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
湖北金环绿色纤维有限公司	建造劳务		28,420,716.25

(2) 关联租赁情况

本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产 种类	本期确认的租赁 收入	上年确认的租赁 收入
京汉控股集团有限公司	房屋		85,882.05
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	房屋		964,038.00
奥园美谷科技股份有限公司	房屋		1,970,970.03

②本集团作为承租方

无。

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方

被担保方	担保金额	担保开始 日	担保到期 日	担保是否已经履行 完毕
南京空港领航发展有限公司	455,000,000.00	2028/6/23	2031/6/23	否

②本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保开始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
田汉、李莉、保定市雄兴房地产开发 有限公司	300,000,000.00	2021/4/26	2023/4/26	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深	200,781,000.00	2023/8/21	2025/8/21	否

担保方	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司				
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	97,022,016.14	2023/8/21	2025/8/21	否
王维东、田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	251,308,200.00	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	194,343,616.24	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、田汉、李莉	180,845,527.78	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、京汉控股集团有限公司、田汉、李莉	208,025,133.33	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、京汉控股集团有限公司、田汉、李莉	63,860,000.00	2023/8/21	2025/8/21	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	48,894,111.11	2023/8/21	2025/8/21	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	208,235,200.00	2023/8/21	2025/8/21	否

担保方	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、京汉控股集团有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	127,720,000.00	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司	30,000,000.00	2021/10/30	2023/10/30	否
奥园集团有限公司	70,000,000.00	2021/10/23	2023/10/23	否
奥园集团有限公司	100,000,000.00	2021/11/1	2023/11/1	否
奥园集团有限公司	100,000,000.00	2021/12/2	2023/12/2	否
奥园集团有限公司	20,000,000.00	2021/5/1	2023/5/1	否
奥园集团有限公司	80,000,000.00	2021/12/4	2023/12/4	否
奥园集团有限公司	30,000,000.00	2021/5/1	2023/5/1	否
奥园集团有限公司	170,000,000.00	2021/11/1	2023/11/1	否
奥园集团有限公司	200,000,000.00	2022/4/30	2024/4/30	否
奥园集团有限公司	50,000,000.00	2021/10/21	2023/10/21	否
奥园集团有限公司	60,000,000.00	2021/10/30	2023/10/30	否
奥园集团有限公司	50,000,000.00	2022/4/30	2024/4/30	否

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
奥园美谷科技股份有限公司	738,032,009.94			
京汉绿创襄阳文化产业投资发展有限公司	1,225,000.00			
拆入：				
北京隆运资产管理有限公司	1,500,000.00			
襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	148,500,000.00			

注 1：以上数据系向关联方拆出，金额为汇总数据。

注 2：以上与关联方的资金拆出未约定起始日及到期日。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

无

6、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
南京空港领航发展有限公司	89,627.54		709,617.02	
湖北金环绿色纤维有限公司				
奥园美谷科技股份有限公司	2,374,562.48		2,374,562.48	
京汉控股集团有限公司	90,176.15		90,176.15	
其他应收款：				
奥园美谷科技股份有限公司	810,845,805.97		955,855,783.77	
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司				
北京养嘉健康管理有限公司			686,093.88	
北京聚力同心信息咨询中心（有限合伙）	195,000.00		345,000.00	
天津养馨养老服务有限公司			422,398.05	
京汉绿创襄阳文化产业投资发展有限公司	1,225,000.00		1,225,000.00	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
应付账款：		
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	513,944.18	1,006,509.03
北京隆运资产管理有限公司	12,805,115.31	12,750,868.73
襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	10,830,328.77	31,327,397.26
其他应付款：		

项目名称	期末余额	年初余额
北京隆运资产管理有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	543,395.11	551,430.23
北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）	6,769.68	6,769.68
奥园美谷科技股份有限公司	72,813,796.03	73,571,447.25
京汉控股集团有限公司		
襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	148,500,000.00	148,500,000.00
湖北金环新材料科技有限公司		100,000,000.00
应付股利：		
奥园美谷科技股份有限公司	1,000,000,000.00	

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1)资本承诺

项 目	期末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—对外投资承诺	196,680,000.00	196,680,000.00
合 计	196,680,000.00	196,680,000.00

注 1：本公司和涿源碧海旅游开发有限公司于 2018 年 7 月 26 日共同设立合资公司京汉（涿源）文化旅游发展有限公司。合资公司注册资本 10,000 万元，本公司认缴出资额 8,000 万元，持股比例 80.00%，合作方涿源碧海旅游开发有限公司认缴出资额 2,000 万元，持股比例 20.00%，截止 2021 年 4 月 30 日双方均未出资。

注 2：本公司和河北联盛房地产开发集团有限公司、北京茵力行咨询服务有限公司于 2018 年 6 月 27 日共同设立河北京汉联盛房地产开发有限公司。合资公司是注册资本 1,000 万元，本公司认缴出资 530 万元，持股比例为 53.00%，合作方河北联盛房地产开发集团有限公司认缴出资 420 万元，持股比例 42.00%，北京茵力行咨询服务有限公司认缴出资 50 万元，持股比例为 5.00%。截止 2021 年 4 月 30 日合作各方均未出资，且合资公司未有业务。

注 3：本公司作为发起方，于 2018 年 5 月发起设立京汉房地产开发襄阳有限责任公司，注册资本为 2,000 万元。截止 2021 年 4 月 30 日本公司未出资。

注 4：湖南联盛置业有限公司 2018 年 7 月 5 日召开股东大会，会议决议将原股东焦杨所持有的对湖南联盛置业有限公司 51% 的股权转让给本公司，股权转让后湖南联盛置业有限公司注册资本为 5,000 万元，本公司认缴出资资本为 2,550 万元。截止 2021 年 4 月 30 日，本公司尚未出资。

注 5：本公司控股子公司南通华东建设有限公司于 2018 年 4 月发起成立南通缘宸建材商贸有限公司，公司注册资本为 1,088 万元，南通华东建设有限公司认缴出资额 1,088 万元。截止 2021 年 4 月 30 日南通华东建设有限公司未出资。

注 6：本公司和四川禾田地旅游投资有限公司（以下简称“四川禾地”）、北京隆运资产管理有限责任公司（以下简称“北京隆运”）于 2018 年 12 月共同设立成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司。合资公司是注册资本 5,000 万元，本公司认缴出资 1,500 万元，持股比例为 30.00%，合作方四川禾田地旅游投资有限公司认缴出资 2,000 万元，持股比例 40.00%，北京隆运资产管理有限责任公司认缴出资 1,500 万元，持股比例为 30.00%。截止 2021 年 4 月 30 日本公司与四川禾地均未出资，北京隆运已实缴出资。

注 7：本公司于 2020 年 8 月发起成立太原元汉房地产开发有限公司，公司注册资本为 1,000 万元，本公司认缴出资额 1,000 万元，截止 2021 年 4 月 30 日尚未出资。

注 8：本公司于 2020 年 8 月发起成立石家庄栢兴房地产开发有限公司，公司注册资本为 1,000 万元，本公司认缴出资额 1,000 万元，截止 2021 年 4 月 30 日尚未出资。

注 9：本公司于 2020 年 8 月发起成立重庆京汉商业管理有限公司，公司注册资本为 500 万元，本公司认缴出资额 500 万元，截止 2021 年 4 月 30 日尚未出资。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

A、股权转让合同纠纷案

（一）案件情况

丁鲲华、刘巨友、刘树森原系天津凯华奎恩房地产开发有限公司的三名股东，2017 年 6 月 15 日，本公司作为甲方即收购方，丁鲲华、刘巨友、刘树森分别作为乙方、丙方、丁方即转让方签订《股权收购协议》，确定乙方、丙方、丁方将持有的目标公司即奎恩公司 100% 股权转让给甲方，转让方式为承债式转让，协议对转让价格、付款方式、天津凯华奎恩房地产开发有限公司债务清偿、保证金、违约责任等进行了约定。在履约过程中，各方对于股权转让价款支付及赔偿事宜存在争议。截止 2021 年 4 月 30 日，天津凯华奎恩房地产开发有限公司账上应付刘巨友 10,993,663.18 元。

（二）案件进展

2019 年 12 月 15 日，刘巨友以奎恩公司、京汉公司为被申请人向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁。2020 年 9 月 16 日，该案件进行了第一次开庭审理。2020 年 12 月 12 日天津市静海区人民法院出具了（2020）津 0118 财保 13 号民事裁定书：查封被申请人天津凯华奎恩房地产开发有限公司、本公司名下价值 10,993,663.18 元的财产。之后，申请人和被申请人均向仲裁委补充提交了证据，拟再次进行庭审，现尚未审结。

（三）对财务报表的影响

公司依据上述专业判断，截止 2021 年 4 月 30 日确认预计负债 0.00 元。

B、汉堡王租赁合同纠纷案

（一）案件情况

2019 年 7 月 25 日，汉堡王（成都）餐饮管理有限公司（以下简称“汉堡王”）与重庆市汉基伊达有限公司（以下简称“汉基伊达”）签订租赁合同，签订合同后，汉堡王开店营业，后因项目整体消防未通过，导致其停业，故汉堡王以汉基伊达未能解决消防问题为由已发函要求解除租赁合同并赔偿及损失，并诉至法院。

（二）案件进展

2021 年 2 月 5 日进行证据交换，目前案件由简易程序转换为普通程序。截至目前，双方正在针对和解事项进行沟通。

（三）对财务报表的影响

公司依据上述专业判断，截止 2021 年 4 月 30 日确认预计负债 0.00 元。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A、本集团为关联方担保事项详见本附注（十一）5（3）。

B、为业主担保：本集团为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2021 年 4 月 30 日尚未结清的担保金额共计人民币 55,877.32 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

C、对外担保

无。

十三、资产负债表日后事项

无。

十四、其他重要事项

无。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额
5 年以上	11,514.00
小 计	11,514.00
减：坏账准备	11,514.00
合 计	

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	11,514.00	100.00	11,514.00	100.00	
其中：					
组合1-应收其他客户	11,514.00	100.00	11,514.00	100.00	
合 计	11,514.00	—	11,514.00	—	

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	11,514.00	100.00	11,514.00	100.00	

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中:					
组合 1-应收其他客户	11,514.00	100.00	11,514.00	100.00	
组合 3-合并范围内的关联方					
合 计	11,514.00	—	11,514.00	—	

②组合中，按组合 1 计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	11,514.00	11,514.00	100.00
合 计	11,514.00	11,514.00	100.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5年以上	11,514.00	11,514.00	100.00
合 计	11,514.00	11,514.00	—

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	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	
组合 1-应收其他客户	11,514.00					11,514.00
合 计	11,514.00					11,514.00

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款金额。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 11,514.00 元，占应收账款

期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 11,514.00 元。

2、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,303,349,185.06	2,523,381,222.74
合 计	2,303,349,185.06	2,523,381,222.74

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额
1 年以内	2,300,644,520.80
1 至 2 年（含 2 年）	15,000.00
2 至 3 年（含 3 年）	1,273,945.09
3 至 4 年（含 4 年）	139,200.00
4 至 5 年（含 5 年）	105,874.00
5 年以上	12,081,522.70
小 计	2,314,260,062.59
减：坏账准备	10,910,877.53
合 计	2,303,349,185.06

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
应收保证金、押金	2,004,021.70	2,004,021.70
应收代垫款	719,591.82	829,537.38
应收员工个人往来	289,917.09	309,917.09
其他外部单位往来	11,060,201.00	10,760,201.00
外部关联方往来		450,000.00
内部关联方	2,300,186,330.98	2,519,294,920.38

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
小 计	2,314,260,062.59	2,533,648,597.55
减：坏账准备	10,910,877.53	10,267,374.81
合 计	2,303,349,185.06	2,523,381,222.74

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	10,267,374.81			10,267,374.81
2021 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	643,502.72			643,502.72
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 4 月 30 日余额	10,910,877.53			10,910,877.53

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	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	
按组合计提 坏账准备	10,267,374.81	643,502.72				10,910,877.53
合 计	10,267,374.81	643,502.72				10,910,877.53

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
奥园美谷科技股份有限公司	往来款	810,845,805.97	1-4 年	35.04	
保定市雄兴房地产开发有限公司	往来款	292,888,061.57	1-4 年	12.66	
重庆市天池园林开发有限公司	往来款	227,084,841.09	1-4 年	9.81	
湖南联盛置业有限公司	往来款	223,333,227.03	1-4 年	9.65	
北京合力精创科技有限公司	往来款	132,034,088.58	1-3 年	5.71	
合 计	—	1,686,186,024.24	—	72.87	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			年初余额		
	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	1,782,910,891.46		1,782,910,891.46	1,782,910,891.46		1,782,910,891.46
对联营、合营企业投资	3,402,443.71		3,402,443.71	3,402,443.71		3,402,443.71
合 计	1,786,313,335.17		1,786,313,335.17	1,786,313,335.17		1,786,313,335.17

(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	本期计提减值准备	减值准备期末余额
香河金汉房地产开发有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		

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
京汉(温岭)置业有限公司	215,699,074.00			215,699,074.00		
北京合丰房地产开发有限公司	18,030,333.00			18,030,333.00		
北京金汉房地产开发有限公司	127,977,028.06			127,977,028.06		
北京鹏辉房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
京汉保定度假酒店有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
京汉(廊坊)房地产开发有限公司	19,600,000.00			19,600,000.00		
北京京汉商业保理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京京汉邦信置业有限公司	21,714,300.00			21,714,300.00		
重庆市汉基伊达置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
太原西山奥申体育文化有限公司	102,000,000.00			102,000,000.00		
天津凯华奎恩房地产开发有限公司	29,940,000.00			29,940,000.00		
重庆市天池园林开发有限公司	205,987,200.00			205,987,200.00		

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
金汉(天津)房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
保定市雄兴房地产开发有限公司	215,620,000.00			215,620,000.00		
南通华东建设有限公司	45,766,000.00			45,766,000.00		
阳江市金海龙涛房地产开发有限公司	113,680,000.00			113,680,000.00		
重庆中翡岛置业有限公司	14,857,100.00			14,857,100.00		
阳江兆银房地产开发有限公司	209,039,856.40			209,039,856.40		
合计	1,782,910,891.46			1,782,910,891.46		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小 计											
二、联营企业											
北京西部联合置业有限公司	3,402,443.71									3,402,443.71	
小 计	3,402,443.71									3,402,443.71	
合 计	3,402,443.71									3,402,443.71	

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	2,267,973.23	1,745,987.50	7,248,580.49	5,206,963.44
合 计	2,267,973.23	1,745,987.50	7,248,580.49	5,206,963.44

5、投资收益

项 目	本期发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		5,275.98
处置长期股权投资产生的投资收益		82,000,000.00
合 计		82,005,275.98

十六、补充资料**1、本期非经常性损益明细表**

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,647,157.85	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本集团取得子公司、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		

项 目	金 额	说 明
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年初至合并日的当期净损益		
与本集团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	240,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	39,295.25	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	4,926,453.10	
所得税影响额	1,231,613.27	
少数股东权益影响额（税后）	1,787,263.40	
合 计	1,907,576.43	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420106081978608B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

1-5

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报
告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报
告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法
规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经
营活动)



登记机关

2020年12月10日

证书序号：0002385

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文苑

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

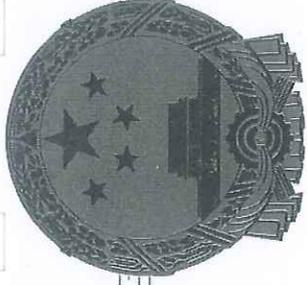
批准执业日期：2013年10月28日

发证机关：



二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制

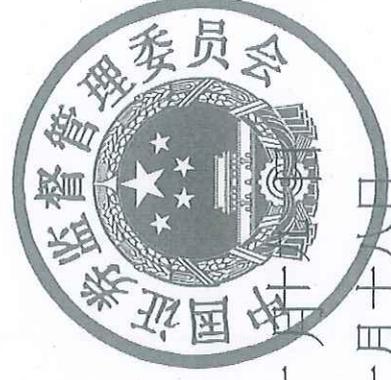


证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一二年十一月十六日

证书有效期至: 二〇一三年十一月十六日

13



姓名 王明翠

Full name

性 别

Sex

出生日期 1978-10-30

Date of birth

工作单位 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号 420103781030441

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书 检验合格， 续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 420100059945
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 07 月 11 日
Date of Issuance

2015 年 05 月 10 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

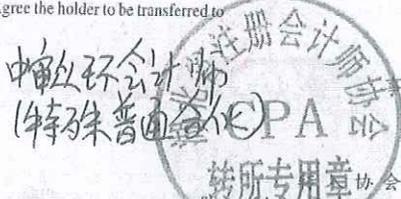
转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年 9月 19日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年 9月 21日

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

王明瑞 (420100059945)

2020年已通过



证书编号:
No. of Certificate

420100059945

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2002 年 07 月 11 日



姓名: 何嘉
 Full Name: HE JIA
 性别: 男
 Sex: M
 出生日期: 1986-01-24
 Date of Birth: 1986-01-24
 工作单位: 湖北信和会计师事务所(普通合伙)
 Work Unit: Hubei Xinhewei Accounting Firm (General Partnership)
 身份证号: 42010050158
 ID Card No.: 42010050158



证书编号: 42010050158
 No. of Certificate: 42010050158
 批准注册协会: 湖北信和会计师事务所
 Authorized Institute of CPAs: Hubei Xinhewei Accounting Firm
 发证日期: 2018 年 12 月 09 日
 Date of Issuance: 2018 / 12 / 09

何嘉42010050158
 2017年已通过
 湖北注册会计师协会




验证证书真实有效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

何磊 (420100050158)

2020年已通过



日
月

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/ /