

# 佛山市建设开发投资有限公司

## 审计报告

众环审字[2020]050156号

### 目 录

一、	审计报告 .....	1
二、	已审财务报表	
1、	合并资产负债表 .....	1
2、	合并利润表 .....	3
3、	合并现金流量表 .....	4
4、	合并股东权益变动表 .....	5
5、	资产负债表 .....	7
6、	利润表 .....	9
7、	现金流量表 .....	10
8、	股东权益变动表 .....	11
9、	财务报表附注 .....	13

# 审 计 报 告

众环审字[2020] 050156 号

佛山市建设开发投资有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了佛山市建设开发投资有限公司(以下简称“佛山建投”)财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了佛山建投 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于佛山建投,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

佛山建投管理层(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,管理层负责评估佛山建投的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算佛山建投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督佛山建投的财务报告过程。

#### 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，就可能导致对佛山建投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佛山建投不能持续经营。

（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）就佛山建投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:



龚静伟

中国注册会计师:



中国·武汉

2020年04月26日

# 合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		—	—
货币资金	八、（一）	1,597,001,350.84	2,203,684,693.62
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	76,219,677.41	86,351,144.44
应收账款	八、（三）	1,674,432,846.16	1,235,826,491.88
预付款项	八、（四）	17,760,468.43	238,467,601.69
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	八、（五）	1,258,514,260.34	1,942,321,052.53
△买入返售金融资产			
存货	八、（六）	5,036,334,639.79	5,204,630,032.47
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（七）	403,011,928.91	193,967,352.15
<b>流动资产合计</b>		<b>10,063,275,171.88</b>	<b>11,105,248,368.78</b>
<b>非流动资产：</b>		—	—
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	八、（八）	1,231,980.00	1,476,926.59
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（九）	194,508,885.76	146,219,108.76
投资性房地产	八、（十）	1,301,358,630.00	1,291,079,968.57
固定资产	八、（十一）	155,923,853.31	103,073,003.14
在建工程	八、（十二）	260,028,123.62	281,370,694.84
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、（十三）	1,087,277,272.51	1,121,687,341.80
开发支出			
商誉	八、（十四）	17,280,248.34	6,292,112.54
长期待摊费用	八、（十五）	15,818,872.47	13,198,977.85
递延所得税资产	八、（十六）	178,962,780.30	187,054,706.87
其他非流动资产	八、（十七）	42,000,053.84	51,115,964.77
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,254,390,700.15</b>	<b>3,202,568,805.73</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,317,665,872.03</b>	<b>14,307,817,174.51</b>

# 合并资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	八、（十八）	1,138,413,757.67	450,263,200.00
△向中央银行借款			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（十九）	1,566,414,528.98	1,352,685,116.13
预收款项	八、（二十）	1,080,812,191.87	1,014,409,068.87
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	八、（二十一）	33,582,653.49	23,357,720.15
其中：应付工资			
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	八、（二十二）	484,351,700.21	538,891,634.04
其中：应交税金			
其他应付款	八、（二十三）	766,579,827.85	2,548,919,852.99
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十四）	1,094,475,000.00	952,321,223.70
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		6,164,629,660.07	6,880,847,815.88
<b>非流动负债：</b>			
△保险合同准备金			
长期借款	八、（二十五）	1,612,120,290.53	2,162,333,676.44
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	八、（二十六）	50,000,000.00	468,397,704.91
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	八、（十六）	464,053,685.60	456,916,473.45
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		2,126,173,976.13	3,087,647,854.80
<b>负 债 合 计</b>		8,290,803,636.20	9,968,495,670.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）：	八、（二十七）	1,100,000,000.00	1,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	八、（二十七）	1,100,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（二十八）	3,087,310,004.64	3,059,867,873.43
减：库存股			
其他综合收益	八、（二十九）	-372,533.20	-505,468.63
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中：法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	八、（三十）	-757,870,595.21	-944,198,628.51
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		3,429,066,876.23	3,115,163,776.29
*少数股东权益		1,597,795,359.60	1,224,157,727.53
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		5,026,862,235.83	4,339,321,503.83
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		13,317,665,872.03	14,307,817,174.51

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 合并利润表

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本金额	上年金额
一、营业总收入		8,206,504,594.62	7,149,078,054.78
其中：营业收入	八、（三十一）	8,206,504,594.62	7,149,078,054.78
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,583,983,949.24	6,423,086,535.98
其中：营业成本	八、（三十一）	6,676,338,933.76	5,749,336,206.87
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	八、（三十二）	210,448,794.74	198,852,305.86
销售费用	八、（三十三）	86,691,887.02	64,031,115.82
管理费用	八、（三十三）	287,328,251.40	228,042,228.61
研发费用	八、（三十四）	1,026,593.79	
财务费用	八、（三十三）	200,853,899.48	95,619,226.89
其中：利息费用		166,624,092.85	118,749,189.58
利息收入		11,237,241.23	27,771,648.59
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	八、（三十五）	92,537,511.66	20,026.19
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（三十六）	43,102,033.41	33,516,560.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,327,815.75	34,240,650.57
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、（三十七）	702,630.00	10,371,845.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（三十八）	-121,295,589.05	-87,205,451.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（三十九）		-12,898.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		758,862,820.45	769,887,053.41
加：营业外收入	八、（四十）	39,233,618.79	2,740,296.80
其中：政府补助			
减：营业外支出	八、（四十一）	26,400,639.63	3,610,816.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		771,695,799.61	769,016,533.53
减：所得税费用	八、（四十二）	216,739,959.90	202,063,202.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		554,955,839.71	566,953,331.30
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		246,274,948.42	253,991,192.56
*少数股东损益		308,680,891.29	312,962,138.74
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润			
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		233,220.06	-426,655.06
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		132,935.43	-221,860.63
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		132,935.43	-221,860.63
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		132,935.43	-221,860.63
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		100,284.63	-204,794.43
七、综合收益总额		555,189,059.77	566,526,676.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		246,407,883.85	253,769,331.93
*归属于少数股东的综合收益总额		308,781,175.92	312,757,344.31
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额	上年金额
<b>三、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,319,030,295.39	5,791,094,584.76
△客户存款和同业存放款项净增加额		
△向中央银行借款净增加额		
△向其他金融机构拆入资金净增加额		
△收到原保险合同保费取得的现金		
△收到再保业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金	1,536,429.77	
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
△代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	6,713,073.54	
收到其他与经营活动有关的现金	224,220,562.03	95,813,170.14
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,551,500,360.73</b>	<b>5,886,907,754.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,854,465,174.61	5,791,720,871.47
△客户贷款及垫款净增加额		
△存放中央银行和同业款项净增加额		
△支付原保险合同赔付款项的现金		
△拆出资金净增加额		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	194,610,941.67	177,591,471.69
支付的各项税费	518,458,508.73	356,668,899.88
支付其他与经营活动有关的现金	841,046,323.93	304,737,975.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>8,408,580,948.94</b>	<b>6,630,719,218.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>142,919,411.79</b>	<b>-743,811,463.73</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	-313,406.87	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,216,237.58	1,434,558.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-107,049.99	
收到其他与投资活动有关的现金	304,743,537.68	145,261,135.68
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>310,539,318.40</b>	<b>146,695,693.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	282,802,483.23	310,291,277.90
投资支付的现金	30,646,584.32	24,545,260.00
△质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	63,389,295.64	305,638,506.45
支付其他与投资活动有关的现金	1,088,985,133.46	1,851,633.90
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,465,823,496.65</b>	<b>642,326,678.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,155,284,178.25</b>	<b>-495,630,984.57</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	187,015,141.91	5,818,181.82
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,600,675,371.76	1,972,389,600.00
△发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,260,468,345.57	787,080,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,048,158,859.24</b>	<b>2,765,287,781.82</b>
偿还债务支付的现金	2,324,263,200.00	850,169,564.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295,053,020.90	154,530,184.03
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	1,023,161,214.66	375,950,145.43
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,642,477,435.56</b>	<b>1,380,649,893.55</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>405,681,423.68</b>	<b>1,384,637,888.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>14.75</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-606,683,342.78</b>	<b>145,195,454.72</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,203,684,693.62	2,058,489,238.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,597,001,350.84</b>	<b>2,203,684,693.62</b>

单位负责人：



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

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额										少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				3,059,867,873.43						-944,198,628.51	3,115,163,776.29	1,224,157,727.53	4,339,321,503.83
加：会计政策变更											53,084.88	53,084.88	51,003.12	104,088.00
前期差错更正														
其他														
二、本年年年初余额	1,000,000,000.00				3,059,867,873.43						-944,145,543.63	3,115,216,861.17	1,224,208,730.65	4,339,425,591.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00				27,442,131.21						186,274,948.42	313,850,015.06	373,586,628.95	687,436,644.01
（一）综合收益总额	—										246,274,948.42	246,407,883.85	308,781,175.92	555,189,059.77
（二）所有者投入和减少资本	100,000,000.00				27,442,131.21								66,666,666.68	194,108,797.89
1、所有者投入资本	100,000,000.00											100,000,000.00		100,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													66,666,666.68	66,666,666.68
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他					27,442,131.21							27,442,131.21		27,442,131.21
（三）专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
（四）利润分配											-60,000,000.00			-60,000,000.00
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-60,000,000.00			-60,000,000.00
4、其他														
（五）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,100,000,000.00				3,087,310,004.64						-757,870,595.21	3,429,066,876.23	1,597,795,359.60	5,026,862,235.83

单位负责人：



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）

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般 风险准 备	未分配利润			小计
优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	530,835,522.31				3,567,179,267.31		-283,608.00				-1,114,406,602.22	2,983,324,579.40	554,684,519.38	3,538,009,098.78
加：会计政策变更														
前期差错更正											4,767,578.14	4,767,578.14	4,045,554.66	8,813,132.80
其他														
二、本年初余额	530,835,522.31				3,567,179,267.31		-283,608.00				-1,109,639,024.08	2,988,092,157.54	558,730,074.04	3,546,822,231.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	469,164,477.69				-507,311,393.88		-221,860.63				165,440,395.57	127,071,618.75	665,427,653.49	792,499,272.24
（一）综合收益总额							-221,860.63				253,991,192.56	253,769,331.93	312,757,344.31	566,526,676.24
（二）所有者投入和减少资本					-38,146,916.19							-38,146,916.19	379,873,976.58	341,727,060.39
1、所有者投入资本					5,000,000.00							5,000,000.00	381,461,268.94	386,461,268.94
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					-43,146,916.19							-43,146,916.19	-1,587,292.36	-44,734,208.55
（三）专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
（四）利润分配											-58,508,078.07	-58,508,078.07	-24,834,745.45	-83,342,823.52
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-58,508,078.07	-58,508,078.07	-24,834,745.45	-83,342,823.52
4、其他														
（五）所有者权益内部结转	469,164,477.69				-469,164,477.69									
1、资本公积转增资本（或股本）	469,164,477.69				-469,164,477.69									
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他														
（六）其他											-30,042,718.92	-30,042,718.92	-2,368,921.95	-32,411,640.87
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				3,059,867,873.43		-505,468.63				-944,198,628.51	3,115,163,776.29	1,224,157,727.53	4,339,321,503.83

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 资产负债表

2019年12月31日

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年 末 余 额	年 初 余 额
<b>流动资产：</b>		—	—
货币资金		533,238,453.57	595,926,246.91
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）		111,182,379.53
预付款项			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	十二、（二）	2,408,029,284.93	3,329,387,179.59
△买入返售金融资产			
存货			
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			998,864.97
<b>流动资产合计</b>		2,941,267,738.50	4,037,494,671.00
<b>非流动资产：</b>		—	—
△发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		51,000.00	51,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	962,930,442.58	798,602,626.83
投资性房地产			
固定资产		2,083,700.52	1,786,281.67
在建工程		586,474.70	170,623.77
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,269,996.44	1,352,685.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		366,402.65	676,904.69
递延所得税资产		98,246,199.49	100,478,180.83
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		1,065,534,216.38	903,118,303.48
<b>资 产 总 计</b>		4,006,801,954.88	4,940,612,974.48

# 资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位: 佛山市建设开发投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	年 末 余 额	年 初 余 额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		688,000,000.00	450,263,200.00
△向中央银行借款			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬		8,499,473.98	6,185,113.95
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		15,301,552.89	12,326,162.10
其中: 应交税金			
其他应付款		725,192,395.06	2,035,542,113.92
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		310,000,000.00	613,500,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,746,993,421.93</b>	<b>3,117,816,589.97</b>
<b>非流动负债:</b>			
△保险合同准备金			
长期借款		820,000,000.00	571,500,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
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			
其中: 特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>820,000,000.00</b>	<b>571,500,000.00</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>2,566,993,421.93</b>	<b>3,689,316,589.97</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		1,100,000,000.00	1,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		1,100,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,854,686,080.81	1,829,686,080.81
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		-1,514,877,547.86	-1,578,389,696.30
<b>归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>1,439,808,532.95</b>	<b>1,251,296,384.51</b>
*少数股东权益			
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>1,439,808,532.95</b>	<b>1,251,296,384.51</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>4,006,801,954.88</b>	<b>4,940,612,974.48</b>

单位负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 利润表

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>			87,921,983.29
其中：营业收入	十二、（四）		87,921,983.29
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		38,672,875.33	55,596,653.65
其中：营业成本	十二、（四）		30,725,981.20
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		851,717.09	1,018,733.98
销售费用			
管理费用		35,100,088.56	30,207,763.77
研发费用			
财务费用		2,721,069.68	-6,355,825.30
其中：利息费用		97,471,371.74	67,952,319.82
利息收入		94,354,886.63	73,934,459.05
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		91,991,874.31	236,078.25
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	77,290,544.65	92,748,728.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,327,815.75	34,240,650.57
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		8,927,925.33	-5,996,581.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		139,537,468.96	119,313,554.91
加：营业外收入		690,000.00	
其中：政府补助			
减：营业外支出		776,851.00	380,854.90
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		139,450,617.96	118,932,700.01
减：所得税费用		15,938,469.52	5,364,677.61
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		123,512,148.44	113,568,022.40
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		123,512,148.44	113,568,022.40
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		123,512,148.44	113,568,022.40
终止经营净利润			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的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			
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		123,512,148.44	113,568,022.40
归属于母公司所有者的综合收益总额		123,512,148.44	113,568,022.40
*归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			

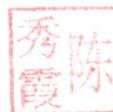
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 现金流量表

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		111,182,379.53	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,250.00	
收到其他与经营活动有关的现金		2,077,845,702.37	4,833,554.07
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,189,029,331.90</b>	<b>4,833,554.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			32,075,142.50
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		23,564,323.02	21,847,264.03
支付的各项税费		15,808,659.75	7,317,282.75
支付其他与经营活动有关的现金		1,845,398,616.05	4,175,944.71
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,884,771,598.82</b>	<b>65,415,633.99</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>304,257,733.08</b>	<b>-60,582,079.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		—	—
收回投资收到的现金			621,749.44
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		1,124,921,190.86	2,438,020,328.55
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,124,921,190.86</b>	<b>2,438,642,077.99</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,317,013.67	1,553,991.72
投资支付的现金		125,000,000.00	10,250,000.00
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,406,898,345.57	2,956,750,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,533,215,359.24</b>	<b>2,968,553,991.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-408,294,168.38</b>	<b>-529,911,913.73</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		—	—
吸收投资收到的现金		125,000,000.00	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,188,000,000.00	1,057,389,600.00
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			8,500,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,313,000,000.00</b>	<b>1,070,889,600.00</b>
偿还债务支付的现金		1,005,263,200.00	172,311,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		188,901,113.60	122,104,147.55
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		77,487,044.44	203,350,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,271,651,358.04</b>	<b>497,765,647.55</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>41,348,641.96</b>	<b>573,123,952.45</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-62,687,793.34</b>	<b>-17,370,041.20</b>
加：期初现金及现金等价物余额		595,926,246.91	613,296,288.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>533,238,453.57</b>	<b>595,926,246.91</b>

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 所有者权益变动表

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				1,829,686,080.81						-1,578,389,696.30	1,251,296,384.51		1,251,296,384.51
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	1,000,000,000.00				1,829,686,080.81						-1,578,389,696.30	1,251,296,384.51		1,251,296,384.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00				25,000,000.00						63,512,148.44	188,512,148.44		188,512,148.44
（一）综合收益总额											123,512,148.44	123,512,148.44		123,512,148.44
（二）所有者投入和减少资本	100,000,000.00				25,000,000.00							125,000,000.00		125,000,000.00
1、所有者投入资本	100,000,000.00				25,000,000.00							125,000,000.00		125,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
（四）利润分配											-60,000,000.00	-60,000,000.00		-60,000,000.00
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-60,000,000.00	-60,000,000.00		-60,000,000.00
4、其他														
（五）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,100,000,000.00				1,854,686,080.81						-1,514,877,547.86	1,439,808,532.95		1,439,808,532.95

单位负责人：



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）

2019年度

编制单位：佛山市建设开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额											少数股 东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	△一般 风险准 备	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				1,829,686,080.81						-1,633,449,640.63	1,196,236,440.18		-1,633,449,640.63
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	1,000,000,000.00				1,829,686,080.81						-1,633,449,640.63	1,196,236,440.18		1,196,236,440.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											55,059,944.33	55,059,944.33		55,059,944.33
（一）综合收益总额											113,568,022.40	113,568,022.40		113,568,022.40
（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）专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
（四）利润分配											-58,508,078.07	-58,508,078.07		-58,508,078.07
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-58,508,078.07	-58,508,078.07		-58,508,078.07
4、其他														
（五）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				1,829,686,080.81						-1,578,389,696.30	1,251,296,384.51		1,251,296,384.51

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 佛山市建设开发投资有限公司

## 2019年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、企业的基本情况

佛山市建设开发投资有限公司以下简称“本公司”或“公司”, 佛山市建设开发投资有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

#### 1、公司历史沿革

##### (1) 公司设立

2011年10月9日中国共产党佛山市委员会办公室和佛山市人民政府办公室印发《关于印发〈佛山市“大国资、全覆盖”总体工作方案〉的通知》(佛办发[2011]13号)的文件精神, 佛山市国资按照“主业明显、机制灵活”的要求, 重点发展与开拓集中在“三大板块、六大领域”, 即重点集中在第一板块交通基础设施与城市开发(CBD)建设、公用公共事业等领域; 部分集中在第二板块战略性新兴产业、现代服务业、文化产业等领域; 第三板块是解决历史遗留问题等领域。总体整合方案是: 市国资委监管的一级企业和机构由“6+2+3”整合为“6+1+3”。具体就是将原有的一级监管企业市交发公司进行分拆, 将市交发公司(公路板块)纳入市路桥集团, 将市交发公司(物流板块)与国资系统的其他物流资产整合成立佛山市现代物流公司(作为二级企业纳入市投控公司); 将原来直管企业市东平资产公司和市电影公司调整为二级企业(纳入市投控公司)。另外整合行政事业单位可经营性资产和国资系统房地产及物业相关资产, 成立一级监管企业佛山市建设开发投资有限公司(以下简称为: 市建投公司); 直属机构增加佛山市国资土地资源储备中心(以下简称为: 市国资土储中心), 形成“6”(市路桥集团、市铁投集团、市公控公司、市公盈公司、市投控公司、市建投公司), “1”(市国资土储中心), “3”(市东平新城公司、市珠江传媒集团、市火炬园公司)的架构。

市建投公司: 把市属行政事业单位可经营性资产划入该公司, 集中市属行政机关和事业单位经营性资产和市国资系统内的物业资产, 改变分散局面, 统筹管理以保值增值; 把国资系统内的房地产相关企业和资源划入该公司, 参与市域范围内“三旧”改造、保障房、廉租房、周转楼、人才公寓和专家楼等公共住房的开发与建设任务, 适当参与商住地产开发, 在城市建设和准公共产品领域发挥主体作用。

2012年1月5日，公司收到佛山市工商行政管理局下发的《佛内名称预核[2012]第1200001937号》公司名称预先核准通知书，预先核准公司名称为：佛山市建设开发投资有限公司。

2012年1月10日，佛山市人民政府国有资产监督管理委员会签署《章程》，以2,000.00万元人民币出资成立佛山市建设开发投资有限公司，持股100%。公司设立董事会、监事会并任命黄国贤为董事长兼法定代表人。

2012年2月3日，公司收到佛山市工商行政管理局下发的《佛核设通内字[2012]第1200021716号》核准设立登记通知书，核准成立佛山市建设开发投资有限公司，经营期限自：2012年2月3日至长期；企业类型：有限责任公司（国有独资），企业法人营业执照：440600000027477，住所：佛山市禅城区祖庙路1号3-4层。

经营范围：物业资产的投资经营管理；公共住房的投资开发建设；商住地产的投资开发建设。

图表1-1：设立时的公司股东及股权结构

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
佛山市人民政府国有资产监督管理委员会	2,000.00	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	2,000.00	100.00

上述出资业经佛山大诚会计师事务所有限公司审验，并于2012年2月1日出具了（佛诚事验字[2012]008号）验资报告。

2012年1月10日佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《关于黄国贤等同志任职的通知》决定任命黄国贤为董事长和法定代表人；彭建华为董事，陈泽煌为职工董事；聘任黄国贤为总经理；彭建华和张霞为副总经理，委派张奕浩为监事主席；谷会青和梁志勇为职工监事。上述任命、聘任、委派的任期为自发文之日起三年。

## （2）公司变更

2014年6月6日，公司取得佛山市工商行政管理局的（佛核变通内字[2014]第1400146792号）将原经营范围：物业资产的投资经营管理，公共住房的投资开发建设，商住地产的投资开发建设。（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）；变更为：物业资产的投资经营管理；公共住房的投资开发建设；商住地产的投资开发建设；咨

询策划服务；房地产物业管理；房地产经营管理。（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）。

2016年8月19日，公司取得广东省佛山市工商行政管理局的（佛核变通内字[2016]第1600281665号）核准变更登记通知书，将原注册号：440600000027477号的营业执照变更为统一社会信用代码：91440600590064070U的营业执照，并将原住所：佛山市禅城区祖庙路1号3-4层变更为佛山市禅城区华宝南路13号佛山国家火炬创新创业园D座三楼3、4、5、10、11、15室，四楼15室。

2016年12月21日，佛山市人民政府印发《佛山市属国有企业改革重组方案》（佛府函〔2016〕223号）通知，将公司的债权人佛山市公盈投资控股有限公司、佛山市新元资产管理有限公司、佛山市区电力建设总公司和佛山市国有资产监督管理委员会持有的公司的债权转换为公司股权。根据上述通知，于2016年12月底，将上述债权人债权中的2,564,635,080.81元转为股权并进行了账务处理，其中510,835,522.31计入注册资本，其余计入资本公积-股本溢价。

2017年5月11日，公司取得广东省佛山市工商行政管理局的（佛核变通内字[2017]第1700156567号）核准变更登记通知书，将公司注册资本2,000.00万元并更为53,083.55万元；企业类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（国有控股）；将变更前一名股东：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会；变更为四名股东：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会、佛山市公盈投资控股有限公司、佛山市新元资产管理有限公司、佛山市区电力建设总公司；重新备案登记2017年4月27日签署的《章程》。

本次通过债转股方式，公司增加3个股东并增加注册资本510,835,522.31元，变更后的公司股东及股权结构为：

图1-2：公司债转股后股东及股权结构

单位：元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
佛山市人民政府国有资产监督管理委员会	80,981,199.67	80,981,199.67	15.26
佛山市公盈投资控股有限公司	269,550,922.88	269,550,922.88	50.78
佛山市新元资产管理有限公司	112,324,802.88	112,324,802.88	21.16
佛山市区电力建设总公司	67,978,596.88	67,978,596.88	12.80
合计	530,835,522.31	530,835,522.31	100.00

2017年12月6日，根据《佛山市国资委关于同意市建设开发投资有限公司增加注册资本

的批复》（佛国资改〔2017〕234号）和《市国资委关于建投公司利用划拨佛山建鑫公司资金增加注册资本2.4亿元的批复》（佛国资改〔2017〕22号），公司按照股权比例增加注册资本金469,164,477.69元人民币。转增后，公司注册资本为1,000,000,000.00元。佛山市建设开发投资有限公司于2018年3月26日经佛山市工商行政管理局核准，将注册资本530,835,522.31元变更为1,000,000,000.00元，重新备案登记2018年3月22日签署的《章程》。

图表1-3 公司变更后的公司股东及股权结构 单位：元

股 东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
佛山市人民政府国有资产监督管理委员会	152,575,698.97	152,575,698.97	15.26
佛山市公盈投资控股有限公司	507,792,644.65	507,792,644.65	50.78
佛山市新元资产管理有限公司	211,600,006.36	211,600,006.36	21.16
佛山市区电力建设总公司	128,031,650.02	128,031,650.02	12.80
合 计	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	100.00

2018年3月26日，发行人经佛山市工商行政管理局核准将经营范围变更为：城市基础及公共设施投资管理；物业资产的投资经营管理；建筑安装工程；工程项目投资咨询、财务咨询；物业管理服务；工程设计及工程咨询、管理服务；上述经营项目的上下游相关产业投资。（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）

2019年7月31日，佛山市人民政府国有资产监督管理委员会印发《市国资委关于向市建投公司增资1亿元的批复》（佛国资规划〔2019〕20号），同意由佛山市国资委向发行人增资1亿元。2019年9月10日，发行人注册资本由100,000.00万元，变更为110,000.00万元，并于2019年9月19日完成工商变更手续，重新备案登记2019年9月10日签署的《章程》。变更后，即截至审计报告签署日，发行人股东及股权结构为：

图表1-4：截至审计报告签署日企业注册资本股东及股权结构 单位：元

股 东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
佛山市人民政府国有资产监督管理委员会	252,575,698.97	252,575,698.97	22.96
佛山市公盈投资控股有限公司	507,792,644.65	507,792,644.65	46.16
佛山市新元资产管理有限公司	211,600,006.36	211,600,006.36	19.24
佛山市区电力建设总公司	128,031,650.02	128,031,650.02	11.64
合 计	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	100.00

## 2、本公司组织形式、注册地和总部办公地址

本公司组织形式：有限责任公司(国有控股)

本公司注册地址：佛山市禅城区华宝南路 13 号佛山国家火炬创新创业园 D 座三楼 3、4、5、10、11、15 室，四楼 15 室

本公司总部办公地址：佛山市禅城区华宝南路 13 号佛山国家火炬创新创业园 D 座三楼 3、4、5、10、11、15 室，四楼 15 室

## （二）企业的业务性质和主要经营活动。

本公司属于租赁和商务服务业，主要从事物业资产的投资经营管理、建筑安装工程等经营活动。

公司经营范围：城市基础及公共设施投资管理；物业资产的投资经营管理；建筑安装工程；工程项目投资咨询、财务咨询；物业管理服务；工程设计及工程咨询、管理服务；上述经营项目的上下游相关产业投资。（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）。

## （三）母公司以及集团总部的名称。

本公司的控股股东为佛山市公盈投资控股有限公司，最终控制人是佛山市人民政府国有资产监督管理委员会。

## （四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报告于 2020 年 4 月 26 日经本公司董事会批准报出。营业期限有限的企业，还应当披露有关其营业期限的信息。

## 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 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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。

#### 四、重要会计政策和会计估计

##### （一）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。

##### （二）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。

##### （三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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。

##### （四）企业合并

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、（五）“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、（十二）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

资收益)。

#### (五) 合并财务报表编制方法

##### 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,子公司与本公司拟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。

本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、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（九）“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、（十二）“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。

#### （六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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、（十二）“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。

#### （七）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。

#### （八）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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者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

表中所有者权益项目下列示的、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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。

### （九）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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本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。

#### 2、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时

划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

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

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

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

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

(3) 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为

贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

#### （4）可供出售金融资产

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

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

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

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

### 3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### （1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

日的摊余成本。

#### (2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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

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

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

#### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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。

#### 5、金融负债的分类和计量

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

##### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

##### （2）其他金融负债

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

##### （3）财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### 6、金融负债的终止确认

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

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

#### 7、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### 8、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 9、权益工具

权益工具是指能证明拥有本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。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

### （十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### 1、坏账准备的计提方法

##### （1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本集团将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资

产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

①信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据
关联方组合	关联方款项

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	0.00	0.00
1-2年	5.00	1.50
2-3年	10.00	2.00
3-4年	20.00	2.50
4-5年	50.00	3.00
5年以上	100.00	5.00

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试。如：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
-------------	--

坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备
-----------	--

## 2、坏账准备的转回

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

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## （十一）存货

### 1、存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、低值易耗品、包装物、发出商品、开发成本、开发产品等。

### 2、存货取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用月末一次加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

### 4、存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按五五摊销法摊销。

### （十二）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，作为可供出售金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

#### 1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售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。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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，本集团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。

### （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、（五）“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

原计入所有者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。

### 3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

#### （十三）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。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

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、（十九）“非流动非金融资产减值”。

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。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（3）本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本集团首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地

产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时)时,该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的,对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置,并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时,按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时,以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

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

#### (十四) 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### 2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下:

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30-50	0-10	1.80-3.33
机器设备	8-15	0-10	6.00 -12.50
运输设备	4-10	0-10	9.00- 25.00
电子设备	3-5	0-10	18.00- 33.33
其他设备及工具	3-10	0-10	9.00- 33.33
房屋及建筑物	30-50	0-10	1.80-3.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本

集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3、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、(十九)“非流动非金融资产减值”。

### 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。

## (十五) 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、(十九)非流动非金融资产减值。

## (十六) 借款费用

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

销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

### （十七）无形资产

#### 1、无形资产的确认及计价方法

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。

#### 2、无形资产的摊销

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。

#### 3、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。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

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。

#### 4、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、(十九)“非流动非金融资产减值”。

##### (十八) 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。本集团长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

##### (十九) 非流动非金融资产减值

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、商誉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。

## （二十）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、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本集团将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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。

## (二十一) 股份支付

### 1、股份支付的类别

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

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时,在授予日计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

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,相应增加所有者权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时,在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日,按权益工具的内生价值计量,内生价值变动计入当期损益。

#### (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、权益工具公允价值的确定方法

本集团授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

## 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，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。

## （二十二）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，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。

本集团产生的预计负债主要事项及原因：

### （1）亏损合同

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

### （2）未决诉讼

### （3）产品质量保证

### （4）重组义务

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

## （二十三）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、（十七）“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。

## （二十四）收入

### 1、商品销售收入

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

#### A 房地产销售收入

房地产销售在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，收取首期合同款项并已办理银行按揭手续或者分期收取的款项超过30%以上确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认

条件后转入营业收入科目。

#### B 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

#### C 物业管理收入

物业管理在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

### 2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

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

### 3、建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### 4、使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

#### 5、利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定

### (二十五) 建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同

成本能够清楚地区分和可靠地计量;④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

### (二十六) 政府补助

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

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益

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

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

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

#### **（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债**

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

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

## （二十八）租赁

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。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

### 1、本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 2、本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

### 3、本集团作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，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

以融资租赁方法出租的资产，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。

### （二十九）持有待售

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。

### （一）应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

### （二）资产证券化业务

在运用证券化金融资产的会计政策时，本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）会计政策变更

#### 1、财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的

通知》(财会[2019]6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订,本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下:

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目;将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目;  
B、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的,或预计在一年内(含一年)进行摊销的部分,不得归类为流动负债,仍在该项目中填列,不转入“一年内到期的非流动负债”行项目;  
C、将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

## 2、其他会计政策变更:

无。

### (二) 会计估计变更

无。

### (三) 重要前期差错更正

本集团2019年度无应披露的重要前期差错更正事项。

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按16%、13%、10%、9%、6%、5%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。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育附加费	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加费	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	房屋租赁收入的12%或依据房产原值计算的计税基础的1.2%计缴
土地使用税	应税土地面积1-12元计缴。
土地增值税	按实际增值率适用四级超率累进税率计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

### (二) 税收优惠及批文

根据【财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知】(财税(2019)13号)号文,对年应纳税所得额不超过300万元的小型微利企业,按应纳税所得额分为两段计算,一是对年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,并按

20%的税率计算缴纳企业所得税，实际税负为5%；二是对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率计算缴纳企业所得税，实际税负10%。本集团合并范围内小微企业自2019年12月31日年起至2021年12月31日按照上述优惠政策计算缴纳企业所得税。

## 七、企业合并及合并财务报表

### (一) 子企业情况

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	佛山建投置地有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发与物业租赁	100.00		新设
2	佛山市京纺实业开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发与物业租赁		100.00	国资系统划入
3	佛山市京山投资开发公司	佛山市	佛山市	投资开发工业、商业		100.00	国资系统划入
4	佛山市电炉厂	佛山市	佛山市	工业用电炉、烤炉制造		86.03	国资系统划入
5	佛山市广佛里置地有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		55.00	新设
6	高明嘉明物业投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		70.00	外部并购
7	佛山中国电科华南创新中心有限公司	佛山市	佛山市	信息技术咨询服务		100.00	新设
8	佛山建投房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发与物业租赁	100.00		新设
9	佛山市彩管置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发与物业租赁	51.00		国资系统划入
10	佛山东亚股份有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、物业租赁与管理		57.00	国资系统划入
11	佛山市联运有限公司	佛山市	佛山市	运输业务与物业租赁		100.00	国资系统划入
12	佛山市交通仓储实业有限公司	佛山市	佛山市	仓储与物业租赁		100.00	国资系统划入
13	佛山市泓创投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发与物业租赁		76.00	外部购入

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
14	湛江市恒诚投资有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发与物业租赁		51.00	外部购入
15	佛山建投中建壹品置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		51.00	新设
16	佛山建投置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产投资与开发、物业租赁与管理	100.00		新设
17	佛山市物业资产经营有限公司	佛山市	佛山市	物业投资、物业租赁与管理		100.00	国资系统划入
18	佛山市建鑫住房租赁有限公司	佛山市	佛山市	房地产投资与开发、物业租赁与管理		60.00	新设
19	佛山市新经华物业管理有限公司	佛山市	佛山市	物业管理与房地产中介服务		80.00	国资系统划入
20	佛山市国顺物业管理有限公司	佛山市	佛山市	物业管理、室内外装饰装修		80.00	新设
21	苏州安邦物业服务股份有限公司	江苏省	江苏省	物业管理		51.00	外部购入
22	苏州云翼方信息科技有限公司	苏州市	苏州市	电子商务		100.00	外部购入
23	苏州安捷电梯工程有限公司	苏州市	苏州市	电梯安装工程		55.00	外部购入
24	四川中悦绿洲物业管理有限公司	四川省	四川省	物业管理		51.0	新设
25	深圳市新领航峰度物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		51.00	新设
26	重庆启迪物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理		60.00	外部购入
27	苏州安邦园艺绿化工程有限公司	苏州市	苏州市	园林绿化工程		75.00	外部购入
28	佛山建投城市建设有限公司	佛山市	佛山市	市政工程的建设与维护	100.00		新设
29	佛山建装建筑科技	佛山市	佛山市	建筑构件的生产、销售、		51.00	新设

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	有限公司			安装与技术研发			
30	佛山隽业城市建设工程有限公司	佛山市	佛山市	房屋建筑及市政工程建设与施工		100.00	新设
31	肇庆新亚铝铝业有限公司	肇庆市	肇庆市	销售铝制品		51.00	新设
32	佛山市建投城建工程管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发与物业租赁		100.00	国资系统划入
33	广东省建工设计顾问有限公司	广州市	广州市	工程咨询和装饰设计		51.00	外部购入
34	佛山市储备粮管理总公司	佛山市	佛山市	批发和零售业	100.00		国资系统划入

注：按照《佛山市建设开发投资有限公司关于对佛山市储备粮管理总公司变更出资人的请示》（佛建投〔2017〕298号）和《市国资委关于对佛山市储备粮管理总公司变更出资人的批复》（佛国资改〔2017〕238号），将佛山市储备粮管理总公司的出资人由佛山市公盈投资控股有限公司变更为佛山市建设开发投资有限公司，但主管部门仍为佛山市国资委，法定代表人由佛山市国资委任命，集团对该公司不存在控制权，因此未纳入合并范围。

## （二）重要非全资子公司情况

### 1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例(%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	佛山市建鑫住房租赁有限公司	40.00	-10,400,910.25		201,503,940.03
2	佛山东亚股份有限公司	43.00	133,095,738.56	932,090.79	123,799,246.81
3	佛山市彩管置业有限公司	49.00	28,970,427.72	57,097,766.46	554,710,378.23
4	肇庆新亚铝铝业有限公司	49.00	175,079,597.19		312,828,835.80

### 2、主要财务信息

项目	本年数			
	佛山市建鑫住房租赁有限公司	佛山东亚股份有限公司	佛山市彩管置业有限公司	肇庆新亚铝铝业有限公司
流动资产	188,156,957.81	927,624,048.36	4,124,510,253.43	1,903,986,287.05

项 目	本年数			
	佛山市建鑫住房 租赁有限公司	佛山东亚股份有 限公司	佛山市彩管置业 有限公司	肇庆新亚铝业有 限公司
非流动资产	639,112,500.28	3,970,790.39	1,854,025.16	605,228.29
资产合计	827,269,458.09	931,594,838.75	4,126,364,278.59	1,904,591,515.34
流动负债	8,228,787.95	643,689,613.61	2,117,802,282.20	1,266,165,319.82
非流动负债	315,280,820.09		876,500,000.00	
负债合计	323,509,608.04	643,689,613.61	2,994,302,282.20	1,266,165,319.82
营业收入	8,192,281.07	1,428,924,871.78	720,060,349.06	5,655,615,652.45
净利润	-26,002,275.62	309,524,973.39	59,151,453.02	357,305,300.38
综合收益总额	-26,002,275.62	309,524,973.39	59,151,453.02	357,305,300.38
经营活动现金流量	95,097.00	441,184,083.27	-470,005,459.90	53,520,564.96

(续上表)

项 目	上年数			
	佛山市建鑫住房 租赁有限公司	佛山东亚股份有限公 司	佛山市彩管置业有 限公司	肇庆新亚铝业有 限公司
流动资产	66,041,193.63	1,025,043,433.72	4,682,408,867.16	1,571,394,742.68
非流动资产	601,292,652.07	26,407,454.22	5,535,028.09	589,053.18
资产合计	667,333,845.70	1,051,450,887.94	4,687,943,895.25	1,571,983,795.86
流动负债	9,954,223.58	678,051,105.15	2,679,364,099.17	1,290,862,900.73
非流动负债	294,284,163.13	395,282,106.65	870,000,000.00	-
负债合计	304,238,386.71	1,073,333,211.80	3,549,364,099.17	1,290,862,900.73
营业收入	4,400,113.88	404,940.92	3,015,954,609.24	3,982,514,965.11
净利润	-23,392,444.86	-26,681,384.26	453,662,435.43	281,120,895.14
综合收益总额	-23,392,444.86	-26,681,384.26	453,662,435.43	281,120,895.14
经营活动现金流量	-45,179,031.45	88,233,996.98	563,094,947.41	-1,074,242,746.24

## (三) 本年不再纳入合并范围的原子公司

## 1、本年不再纳入合并范围原子公司的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决权比 例 (%)	本年内不再成为子 公司的原因
佛山市众志成城房地 产投资有限公司	佛山市	房地产投资、物 业租赁与管理	100.00	100.00	2019年8月30日注 销
佛山市隽锦建材科 技有限公司	佛山市	建筑施工材料 生产与研发	100.00	100.00	2016年12月31日 国资无偿划入；2019 年8月30日国资无 偿划出

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决权比例 (%)	本年内不再成为子公司的原因
佛山市申灿装饰设计工程有限公司	佛山市	建筑装饰工程设计及施工	100.00	100.00	2017年10月新设成立；2019年7月2日完成注销

#### (四) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	高明嘉明物业投资有限公司	3,683,856.50	-1,925,561.10	非同一控制
2	佛山中国电科华南创新中心有限公司	9,970,530.42	-29,469.58	2019年10月29日新设
3	佛山建投中建壹品置业有限公司			2019年12月27日新设
4	四川中悦绿洲物业管理有限公司			2019年1月31日新设
5	深圳市新领航峰度物业管理有限公司			2019年1月21日新设
6	广东省建工设计顾问有限公司	26,549,768.06	1,653,013.82	非同一控制

注：佛山建投中建壹品置业有限公司、四川中悦绿洲物业管理有限公司、深圳市新领航峰度物业管理有限公司为未实际注资，暂无经营数据。

#### 八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指2019年1月1日，“年末”指2019年12月31日，“上年”指2018年度，“本年”指2019年度。

##### (一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	122,440.36	338,143.43
银行存款	1,536,731,779.82	2,203,346,550.19
其他货币资金	60,147,130.66	
合 计	1,597,001,350.84	2,203,684,693.62

##### (二) 应收票据

###### 1、应收票据分类

种 类	年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	60,459,221.84		60,459,221.84
商业承兑汇票	15,760,455.57		15,760,455.57
合 计	76,219,677.41		76,219,677.41

(续上表)

种类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	86,351,144.44		86,351,144.44
合计	86,351,144.44		86,351,144.44

## 2、年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	1,913,821,985.60	
合计	1,913,821,985.60	

## (三) 应收账款

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	11,649,672.48	0.68	11,649,672.48	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,691,516,267.10	99.31	17,083,420.94	1.01
其中：账龄组合	1,684,572,484.36	98.90	17,083,420.94	1.01
关联方组合	6,943,782.74	0.41		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	183,197.48	0.01	183,197.48	100.00
合计	1,703,349,137.06	100.00	28,916,290.90	1.70

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	11,777,485.86	0.93	11,777,485.86	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,253,554,947.50	99.02	17,728,455.62	1.41
其中：账龄组合	1,235,554,947.50	97.60	17,728,455.62	1.43
关联方组合	18,000,000.00	1.42		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	606,479.00	0.05	606,479.00	100.00
合计	1,265,938,912.36	100.00	30,112,420.48	2.38

## 1、年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州景星置业有限公司	11,649,672.48	11,649,672.48	100.00	诉讼纠纷

务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合计	11,649,672.48	11,649,672.48		

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,622,656,535.65		
1-2年(含2年)	28,694,563.68	5.00	1,434,728.19
2-3年(含3年)	16,977,365.53	10.00	1,697,736.55
3-4年(含4年)	1,673,103.57	20.00	334,620.72
4-5年(含5年)	1,909,160.91	50.00	954,580.46
5年以上	12,661,755.02	100.00	12,661,755.02
合计	1,684,572,484.36	1.01	17,083,420.94

(续上表)

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,196,017,058.11		-
1-2年(含2年)	17,533,511.31	5.00	876,675.57
2-3年(含3年)	3,544,156.86	10.00	354,415.68
3-4年(含4年)	2,126,263.61	20.00	425,252.72
4-5年(含5年)	523,691.93	50.00	261,845.97
5年以上	15,810,265.68	100.00	15,810,265.68
合计	1,235,554,947.50	1.43	17,728,455.62

## 3、年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
苏州夜上浓妆娱乐会所	4,500.00	4,500.00	100.00	历史遗留呆账
苏州新工产业管理服务有限公司无锡分公司	12,225.00	12,225.00	100.00	历史遗留呆账
上海同进物业管理有限公司昆山分公司	26,900.00	26,900.00	100.00	历史遗留呆账
佛山发展大厦二楼49,50号铺位(金色年华)	2,437.00	2,437.00	100.00	无法回收
粤荣大厦3楼(佛山市禅城区粤荣美食广场)	127,577.48	127,577.48	100.00	诉讼

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
苏雪菲	9,081.00	9,081.00	100.00	无法回收
詹德精	477.00	477.00	100.00	无法回收
合计	183,197.48	183,197.48		

## 4、坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	转销或核销	其他减少	
应收账款	30,112,420.48	152,230.48		1,348,360.06	28,916,290.90
合计	30,112,420.48	152,230.48		1,348,360.06	28,916,290.90

## 5、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	账龄
济南肇亚建材有限公司	100,103,652.77	5.88	1年以内
武汉凌云建筑装饰工程有限公司	67,544,363.37	3.97	1年以内
浙江亚厦幕墙有限公司	59,162,335.23	3.47	1年以内
江苏爱康科技股份有限公司	58,685,098.58	3.45	1年以内
苏州市实德型材销售有限公司	45,546,445.02	2.67	1年以内
合计	331,041,894.97	19.43	

## (四) 预付款项

## 1、按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	17,719,079.42	99.77		238,437,000.69	99.99	
1-2年(含2年)	41,385.01	0.23		30,601.00	0.01	
2-3年(含3年)	4.00					
3年以上						
合计	17,760,468.43	100.00		238,467,601.69	100.00	

## 2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	1,168,286.56	6.58	
吴江一预付账款	835,333.44	4.70	
江苏威琅生产服务外包有限公司	187,676.09	1.06	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市优悦声电子有限公司	178,912.90	1.01	
广东电网有限责任公司湛江供电局	180,985.56	1.02	
合 计	2,551,194.55	14.37	

## (五) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	346,152.13	
其他应收款项	1,258,168,108.21	1,942,321,052.53
合 计	1,258,514,260.34	1,942,321,052.53

## 1、应收利息

## (1) 应收利息分类

项 目	年末余额	年初余额
定期存款	346,152.13	
合 计	346,152.13	

## 2、其他应收款项

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	497,355,787.91	27.83	489,454,705.62	98.41
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,257,876,514.61	70.39	7,609,488.69	0.60
其中：账龄组合	993,572,039.81	55.60	7,609,488.69	0.77
关联方组合	264,304,474.80	14.79		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	31,765,052.68	1.78	31,765,052.68	100.00
合 计	1,786,997,355.20	100.00	528,829,246.99	29.59

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	2,008,056,388.40	84.50	417,056,388.40	20.77
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	356,413,233.27	15.00	5,092,180.74	1.43
其中：账龄组合	327,073,646.91	13.76	5,092,180.74	1.56

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
关联方组合	29,339,586.36	1.23		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	11,963,122.20	0.50	11,963,122.20	100.00
合计	2,376,432,743.87	100.00	434,111,691.34	18.27

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
佛山市中力经营管理有限公司	15,143,832.14	15,143,832.14	100.00	预计无法收回
佛山市创图发展物业管理有限公司	392,912,556.26	392,912,556.26	100.00	预计无法收回
佛山市金融投资控股有限公司	37,700,000.00	29,798,917.71	79.04	预计无法收回
代国资委土储中心支付	6,949,399.51	6,949,399.51	100.00	预计无法收回
佛山市隼锦建材科技有限公司	5,950,000.00	5,950,000.00	100.00	预计无法收回
佛山市季华新村房地产发展有限公司	6,150,000.00	6,150,000.00	100.00	预计无法收回
佛山市公用事业控股有限公司	32,550,000.00	32,550,000.00	100.00	预计无法收回
合计	497,355,787.91	489,454,705.62		

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	坏账比例 (%)	
1年以内(含1年)	698,602,784.29		
1-2年(含2年)	142,908,612.30	1.50	2,143,629.18
2-3年(含3年)	37,653,572.71	2.00	753,071.45
3-4年(含4年)	34,497,554.31	2.50	862,438.86
4-5年(含5年)	7,256,330.96	3.00	217,689.93
5年以上	72,653,185.24	5.00	3,632,659.26
合计	993,572,039.81	0.77	7,609,488.69

(续上表)

账龄	年初数	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	170,805,950.97		
1-2年(含2年)	38,510,206.04	1.50	577,653.09
2-3年(含3年)	34,879,382.67	2.00	697,587.66
3-4年(含4年)	7,288,587.75	2.50	182,214.69
4-5年(含5年)	7,237,533.49	3.00	217,126.00
5年以上	68,351,985.99	5.00	3,417,599.30
合计	327,073,646.91	1.56	5,092,180.74

## (3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
佛山纺织集团有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计无法收回
市纺织公司出口部借款	3,672,692.50	3,672,692.50	100.00	预计无法收回
市纺织集团公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
丰利年公司	3,387,941.70	3,387,941.70	100.00	预计无法收回
兴盛企业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
广东耀达融资租赁有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计无法收回
佛山纺织集团公司	1,102,488.00	1,102,488.00	100.00	预计无法收回
佛山市金融投资控股有限公司	5,940,000.00	5,940,000.00	100.00	预计无法收回
佛山市中力经营管理有限公司	1,710,777.91	1,710,777.91	100.00	预计无法收回
禅聚德资产经营公司	4,121,625.00	4,121,625.00	100.00	预计无法收回
佛山市益通实业公司	4,029,527.57	4,029,527.57	100.00	预计无法收回
合计	31,765,052.68	31,765,052.68		

## (4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
佛山市广佛里投资开发有限公司	往来款	859,178,200.00	1年以内	48.08	
佛山市创图发展物业管理服务有限公司	往来款	392,912,556.26	5年以上	21.99	392,912,556.26
佛山市自然资源局禅城分局	往来款	204,660,450.00	1年以内	11.45	
恒诚制药集团股份有限公司	往来款	186,200,000.00	1年以内	10.42	
恒天地产有限公司	往来款	69,810,500.00	1年以内	3.91	
合计		1,712,761,706.26		95.85	392,912,556.26

## (5) 本年收回其他应收款或转回情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	434,111,691.34	95,213,916.66			496,361.01	528,829,246.99
合计	434,111,691.34	95,213,916.66			496,361.01	528,829,246.99

## (六) 存货

## 1、存货分类

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,105,353.72		1,105,353.72
开发成本	4,206,846,232.34		4,206,846,232.34
产成品	244,410,299.86		244,410,299.86
开发产品	379,301,068.19		379,301,068.19
委托加工物资	189,637,951.63		189,637,951.63
发出商品	15,033,734.05		15,033,734.05
合计	5,036,334,639.79		5,036,334,639.79

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,498.19		1,498.19
开发成本	4,574,225,802.87		4,574,225,802.87
产成品	270,109,274.80		270,109,274.80
开发产品	217,372,441.39		217,372,441.39
委托加工物资	88,835,654.73		88,835,654.73
发出商品	53,913,795.57		53,913,795.57
低值易耗品	171,564.92		171,564.92
合计	5,204,630,032.47		5,204,630,032.47

## 2、存货年末余额中借款费用资本化情况

项目	年末借款资本化余额

项 目	年末借款资本化余额
开发成本	382,988,481.58
合 计	382,988,481.58

## (七) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预交企业所得税	182,541,845.08	
待认证进项税额	97,947,851.75	56,031,495.93
增值税留抵税额	9,778,568.20	89,707.77
预缴增值税	60,056,363.49	115,511,797.25
预缴土地增值税	45,481,962.43	8,186,512.67
预缴城建税	4,202,833.77	8,085,825.80
预缴教育费附加	3,002,024.19	5,775,589.86
预缴房产税		215,240.97
预缴印花税	480.00	71,181.90
合 计	403,011,928.91	193,967,352.15

## (八) 可供出售金融资产

## 1、可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			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
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的	1,181,980.00		1,181,980.00	1,375,926.59		1,375,926.59
按成本计量的	33,389,002.74	33,339,002.74	50,000.00	33,440,002.74	33,339,002.74	101,000.00
合 计	34,570,982.74	33,339,002.74	1,231,980.00	34,815,929.33	33,339,002.74	1,476,926.59

## (九) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	146,219,108.76	48,289,777.00		194,508,885.76
小 计	146,219,108.76	48,289,777.00		194,508,885.76
减：长期股权投资减值准备				
合 计	146,219,108.76	48,289,777.00		194,508,885.76

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动
-------	------	--------

		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合 计	146,219,108.76	10,000,000.00		38,289,777.00	
一、联营企业					
佛山嘉逸置业有限公司	49,192,496.24			36,923,981.57	
佛山东货场铁路物流有限公司	91,796,037.80			-269,275.26	
佛山市城市安全研究中心有限公司	5,230,574.72			2,403,834.11	
佛山市储备粮管理总公司		5,000,000.00			
佛山市广佛里投资开发有限公司		3,000,000.00		-594.12	
佛山茂隆投资发展有限公司		2,000,000.00		-768,169.30	

(续)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	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		
合 计					194,508,885.76	
一、联营企业					194,508,885.76	
佛山嘉逸置业有限公司					86,116,477.81	
佛山东货场铁路物流有限公司					91,526,762.54	
佛山市城市安全研究中心有限公司					7,634,408.83	
佛山市储备粮管理总公司					5,000,000.00	
佛山市广佛里投资开发有限公司					2,999,405.88	
佛山茂隆投资发展有限公司					1,231,830.70	

## 3、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	佛山东货场铁路物流有限公司	佛山市城市安全研究中心有限公司	佛山东货场铁路物流有限公司	佛山市城市安全研究中心有限公司
流动资产	4,215,824.43	62,076,175.34	830,593.39	14,948,816.24
非流动资产	23,777,996.79	3,912,943.64	63,128,427.90	24,046.54

项目	本年数		上年数	
	佛山东货场铁路物流有限公司	佛山市城市安全研究中心有限公司	佛山东货场铁路物流有限公司	佛山市城市安全研究中心有限公司
资产合计	27,993,821.22	65,989,118.98	63,959,021.29	14,972,862.78
流动负债	27,004,260.61	44,176,522.31	27,138,549.23	28,363.55
非流动负债	26,292.36	-	26,292.36	-
负债合计	27,030,552.97	44,176,522.31	27,164,841.59	28,363.55
净资产	963,268.25	21,812,596.67	36,794,179.70	14,944,499.23
按持股比例计算的净资产份额		7,634,408.83		5,230,574.73
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	91,526,762.54	7,634,408.83	91,796,037.80	5,230,574.72
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	5,721,032.13	42,348,457.12	3,589,479.54	
净利润	-538,550.66	6,868,097.44	-2,313,176.80	
其他综合收益		-	-	
综合收益总额	-538,550.66	6,868,097.44	-2,313,176.80	
企业本年收到的来自联营企业的股利				

(续上表)

项目	本年数		上年数	
	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司

项目	本年数		上年数	
	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司
流动资产	616,676,436.36	3,682,442,190.58	1,076,628,656.26	10,527,317.54
非流动资产	12,469.81	9,170,258.98	760,614.22	9,068.71
资产合计	616,688,906.17	3,691,612,449.56	1,077,389,270.48	10,536,386.25
流动负债	280,452,938.74	2,883,099,392.24	867,901,853.06	11,448,876.70
非流动负债	4,966,501.80	799,400,000.00 -		
负债合计	285,419,440.54	3,682,499,392.24	867,901,853.06	11,448,876.70
净资产	331,269,465.63	9,113,057.32	209,487,417.42	-912,490.45
按持股比例计算的净资产份额	99,380,839.70	2,733,917.20	62,846,225.23	-273,747.14
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	86,116,477.81	2,999,405.88	49,192,496.24	
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	62,594,505.54	201,203.64	300,165,429.51	
净利润	121,782,048.21	-1,980.39	114,200,252.81	
其他综合收益	-	-	-	
综合收益总额	121,782,048.21	-1,980.39	114,200,252.81	
企业本年收到的来自联营企业的股利				

## (十) 投资性房地产

## 1、投资性房地产情况

项目	年初公允价值	本年增加		本年减少	年末公允价值
		购置	公允价值变动损益	处置	
一、成本合计	702,319,311.05	9,872,300.00			712,191,611.05
其中：房屋、建筑物	697,922,811.09				697,922,811.09
土地使用权	4,396,499.96	9,872,300.00			14,268,799.96
二、公允价值变动合计	588,760,657.52		406,361.43		589,167,018.95
其中：房屋、建筑物	584,477,157.48		784,861.43		585,262,018.91
土地使用权	4,283,500.04		-378,500.00		3,905,000.04
三、账面价值合计	1,291,079,968.57				1,301,358,630.00
其中：房屋、建筑物	1,282,399,968.57				1,283,184,830.00
土地使用权	8,680,000.00				18,173,800.00

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（四十四）所有权和使用权受到限制的资产。

## 2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佛山市市区佛山发展大厦第十四层（15字楼）A室	1,907,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市市区佛山发展大厦第十四层（15字楼）C室	1,132,200.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市市区佛山发展大厦第十四层（15字楼）D室	1,374,100.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市市区佛山发展大厦第十四层（15字楼）FG室	1,374,100.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市市区佛山发展大厦第十四层（15字楼）H室	754,800.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市市区佛山发展大厦第十四层（15字楼）I室	377,400.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街2号101号铺	589,100.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街4号101号	188,100.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街5号102铺	125,800.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街16号102号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街16号103号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街14号102号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佛山市禅城区惠景二街 14 号 103 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 12 号 102 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 26 号 102 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 24 号 102 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 24 号 103 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 22 号 102 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 22 号 103 号	82,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 7 号 103 号	81,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 5 号 102 号	81,300.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 34 号 101 号	231,900.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 32 号 101 铺	161,200.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 30 号 101 铺	164,100.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 15 号 101 号	184,300.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街 32 号 101 号	160,100.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街 30 号 101 号	60,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街 30 号 102 号	60,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街 38 号 101 号	179,400.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街 36 号 103 号	122,800.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景一街 34 号 101 号	61,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 27 号 101 号	60,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 27 号 102 号	60,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 29 号 101 号	60,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 29 号 102 号	60,000.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 25 号 102 号	122,600.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 25 号 103 号	122,600.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 10 号 102 铺(首、夹、二层)	5,855,300.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 26, 28, 30, 32, 34, 36 号(首、夹、二层)	42,955,800.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 2、4、6 号首至三层	58,319,100.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 18 号(首、夹、二层)	7,973,700.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 17、19、21 号首层至三层、惠景一街 22 号首至三层	82,987,100.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 38、40、42、44 号首至三层	139,896,400.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 45、47 号首至三层	70,495,000.00	资产划拨时办证资料不完整

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佛山市禅城区惠景三街 2、4、6 号地下室	7,789,300.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 38、40 号地下室	7,286,300.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 42、44 号地下室	8,187,700.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 45、47 号地下室	5,627,300.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景二街 17、19、21 号、 惠景一街 22 号地下室	10,830,700.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区绿景一路 36 号一、二座地 下室	5,567,100.00	资产划拨时办证资料不完整
综合批发市场南区 B 地块(汾江北路 8-10 号南侧)	9,872,300.00	资产划拨时办证资料不完整

## (十一) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	155,923,260.39	103,073,003.14
固定资产清理	592.92	
合 计	155,923,853.31	103,073,003.14

## 1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	132,322,955.73	924,384.16	13,698,736.44	11,624,798.45	13,244,853.92	171,815,728.70
2. 本期增加金额	98,280,443.78	78,821.30	572,367.86	2,978,931.35	2,238,979.86	104,149,544.15
(1) 外购	7,989,045.56	78,821.30	572,367.86	1,854,759.81	1,908,279.86	12,403,274.39
(2) 投资性房地产转入						
(3) 在建工程转入	83,570,976.58					83,570,976.58
(4) 企业合并增加	2,720,421.64			1,124,171.54	330,700.00	4,175,293.18
(5) 其他增加	4,000,000.00					4,000,000.00
3. 本期减少金额	9,671,273.00		2,213,360.00	710,965.15	8,743,643.61	21,339,241.76
(1) 处置	4,071,593.71		878,395.00	33,472.93		4,983,461.64
(2) 转至投资性房地产						
(3) 其他转出				111,045.86		111,045.86
(4) 合并范围内减少	5,599,679.29		1,334,965.00	566,446.36	8,743,643.61	16,244,734.26
4. 期末余额	220,932,126.51	1,003,205.46	12,057,744.30	13,892,764.65	6,740,190.17	254,626,031.09
二、累计折旧						
1. 期初余额	48,606,258.53	685,113.01	5,563,846.30	4,116,382.44	8,655,276.20	67,626,876.48
2. 本期增加金额	20,142,035.14	44,285.99	2,518,388.41	3,685,629.19	1,255,610.21	27,645,948.94
(1) 计提或摊销	19,292,447.10	44,285.99	1,601,245.21	2,125,130.57	924,910.21	23,988,019.08

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(2) 投资性房地产转入						
(3) 企业合并增加	849,588.04		917,143.20	1,560,498.62	330,700.00	3,657,929.86
(4) 其他增加						
3. 本期减少金额	6,341,101.50		1,944,458.75	682,227.78	6,985,066.69	15,952,854.72
(1) 处置	1,674,164.62		742,733.75	33,084.34	135,250.20	2,585,232.91
(2) 转至投资性房地产						
(3) 其他转出				111,045.86		111,045.86
(4) 预计火灾损失	67,002.29					67,002.29
(5) 合并范围内减少	4,599,934.59		1,201,725.00	538,097.58	6,849,816.49	13,189,573.66
4. 年末余额	62,407,192.17	729,399.00	6,137,775.96	7,119,783.85	2,925,819.72	79,319,970.70
5. 本期减值准备	19,382,800.00					19,382,800.00
三、账面价值						
1. 期末账面价值	139,142,134.34	273,806.46	5,919,968.34	6,772,980.80	3,814,370.45	155,923,260.39
2. 期初账面价值	83,984,584.40	239,271.15	7,217,746.94	7,041,822.93	4,589,577.72	103,073,003.14

## 2、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
张槎大步顶房屋	2,027,029.19	临建建筑, 变电站用地无法办证
佛山市禅城区江湾二路 12 号之一	911,539.12	临建建筑, 无法办理产权证
配载市场货站路 46 号	296,268.57	临建建筑, 无法办理产权证

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佛山市南海区狮山镇罗村罗寨工业区佛罗路 7 号隼锦厂房	1,072,828.78	土地是集体所有，无法办理产权证
佛山市禅城区兆祥路 8 号首层 P4 商铺	30,570.14	东亚公司在 1994 年 4 月 9 日与鸿业地产签订补偿协议，以“屋换屋”的模式同意拆除福宁路 5 号房屋同时取得兆祥路 8 号首层 P4 商铺并完成相关增购及纳税工作。办理房产证时，由于东亚公司曾经历改制，不动产登记中心以无法确认福宁路 5 号已划归东亚公司为由，要求东亚公司补充：1. 由国资委出具明确福宁路 5 号划归东亚公司的证明材料；2. 兆祥路 8 号首层 P4 号的出让材料。因未能提供国资委出具的证明文件，暂未能办理房产证。
佛山市凤凰路隔田坊 64 号 13 号楼	11,996,067.89	由于历史遗留问题，接管电炉厂时未收到该房屋的房产证
佛山市禅城区宝塔路 27 号楼	259,282.24	转制资产，由转制前佛山地区供销机械厂兴建，无报建、验收资料，故无证
佛山市禅城区季华三路 99 号仓库、展厅等	114,883.32	泓创公司转制后 2004 年 7 月自行兴建，无报建、验收资料，故无证
佛山市禅城区红卫岗宿舍	13,560.00	绿化用地，房产证是旧泓创前身佛山市制冷设备厂，无法更换为佛山市泓创投资有限公司
合计	16,722,029.25	

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（四十四）所有权和使用权受到限制的资产。

## (十二) 在建工程

项 目	年末余额			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
装配式绿色建筑基地建设项目	11,357,923.98		11,357,923.98	60,794,548.72		60,794,548.72
乐从葛岸村地块项目	44,231,880.05		44,231,880.05	16,435,354.07		16,435,354.07
大良雅居乐花园项目	203,486,144.36		203,486,144.36	203,145,238.08		203,145,238.08
电炉厂地块项目	331,000.00		331,000.00	331,000.00		331,000.00
办公用房功能改造工程	586,474.70		586,474.70	170,623.77		170,623.77
其他工程	34,700.53		34,700.53	493,930.20		493,930.20
合 计	260,028,123.62		260,028,123.62	281,370,694.84		281,370,694.84

## 1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
装配式绿色建筑基地建设项目	248,950,000.00	60,794,548.72	34,134,351.84	83,570,976.58		11,357,923.98
乐从葛岸村地块项目	1,193,580,000.00	16,435,354.07	27,796,525.98			44,231,880.05
大良雅居乐花园项目	240,117,100.00	203,145,238.08	340,906.28			203,486,144.36
合 计	1,682,647,100.00	280,375,140.87	62,271,784.10	83,570,976.58		259,075,948.39

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	资金来源
装配式绿色建筑基地建设项目	38.00	38.00	3,162,586.68	2,922,366.62	自筹资金
乐从葛岸村地块项目	3.71	3.71			自筹资金
大良雅居乐花园	84.74	84.74			自筹资金

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	资金来源
项目					
合计			3,162,586.68	2,922,366.62	

## (十三) 无形资产

## 1、无形资产分类

项目	土地使用权	软件	其他无形资产	合计
一、账面原值				
1、年初余额	1,168,087,267.71	12,336,038.39	2,253,216.01	1,182,676,522.11
2、本年增加金额	12,889,475.43	3,892,862.73	1,752,119.78	18,534,457.94
(1) 购置	-	3,892,862.73	55,460.87	3,948,323.60
(2) 内部研发			1,696,658.91	1,696,658.91
(3) 企业合并增加	12,889,475.43			12,889,475.43
(4) 企业改制评估调整				
3、本年减少金额	9,385,665.91	15,610.00		9,401,275.91
(1) 处置	9,385,665.91	-		9,385,665.91
(2) 合并范围减少		15,610.00		15,610.00
(3) 转入开发成本				
4、年末余额	1,171,591,077.23	16,213,291.12	4,005,335.79	1,191,809,704.14
二、累计摊销				
1、年初余额	56,502,651.56	3,998,331.95	488,196.80	60,989,180.31
2、本年增加金额	42,232,922.33	2,064,671.96	613,667.89	44,911,262.18
(1) 摊销	36,179,882.44	2,064,671.96	613,667.89	38,858,222.29
(2) 企业合并增加	6,053,039.89			6,053,039.89
3、本年减少金额	1,365,799.50	2,211.36		1,368,010.86
(1) 处置	1,365,799.50			1,365,799.50
(2) 合并范围减少		2,211.36		2,211.36
4、年末余额	97,369,774.39	6,060,792.55	1,101,864.69	104,532,431.63
三、账面价值				
1、年末账面价值	1,074,221,302.84	10,152,498.57	2,903,471.10	1,087,277,272.51
2、年初账面价值	1,111,584,616.16	8,337,706.44	1,765,019.20	1,121,687,341.80

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（四十四）所有权和使用权受到限制的资产。

## 2、未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## （十四）商誉

### 1、商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
佛山市泓创投资有限公司	9,031,319.12			9,031,319.12
苏州安邦物业服务股份有限公司	51,061,844.22			51,061,844.22
广东省建工设计顾问有限公司		6,546,641.91		6,546,641.91
高明嘉明物业投资有限公司		10,988,135.80		10,988,135.80
合计	60,093,163.34	17,534,777.71		77,627,941.05

### 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	本年增加	本年减少	年末余额
佛山市泓创投资有限公司	6,642,198.42			6,642,198.42
苏州安邦物业服务股份有限公司	47,158,852.38			47,158,852.38
广东省建工设计顾问有限公司		6,546,641.91		6,546,641.91
合计	53,801,050.80	6,546,641.91		60,347,692.71

## （十五）长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
技术服务	6,967.39	128,183.97	38,340.85		96,810.51	
网络工程	11,188.37	54,475.30	11,673.24		53,990.43	
装修改造费	11,939,382.24	6,536,037.91	4,402,988.46	224,501.12	13,847,930.57	子公司划走
其他长期待摊费用	1,241,439.85	1,268,348.98	668,034.56	21,613.31	1,820,140.96	子公司划走
合计	13,198,977.85	7,987,046.16	5,121,037.11	246,114.43	15,818,872.47	

## （十六）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

#### ①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额

	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	715,851,121.19	178,962,780.30	748,218,827.47	187,054,706.87
资产减值准备	452,783,686.67	113,195,921.67	460,392,415.91	115,098,103.98
税前可弥补亏损			88,298,938.00	22,074,734.50
未实现内部交易损益	106,888,461.60	26,722,115.40	45,616,171.04	11,404,042.76
其他	156,178,972.92	39,044,743.23	153,911,302.52	38,477,825.63
二、递延所得税负债	1,856,214,742.40	464,053,685.60	1,827,665,893.80	456,916,473.45
可供出售金融资产公允价值变动	823,680.00	205,920.00	1,128,426.60	282,106.65
投资性房地产公允价值变动	709,330,566.28	177,332,641.57	718,235,676.36	179,558,919.09
非同一控制下企业合并资产评估增值	140,791,268.84	35,197,817.21	67,219,994.56	16,804,998.64
国有企业改制评估增值	1,005,269,227.28	251,317,306.82	1,041,081,796.28	260,270,449.07

## ②未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
减值准备	104,961,851.22	37,742,168.40
可抵扣亏损	258,896,614.06	264,214,110.66
合 计	363,858,465.28	301,956,279.06

## ③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	年末余额	年初余额	备注
2019年		22,576,315.11	
2020年	24,023,834.04	24,023,834.04	
2021年	4,395,602.63	4,395,602.63	
2022年	120,559,607.70	120,559,607.70	
2023年	92,658,751.18	92,658,751.18	
2024年	17,258,818.51		
合 计	258,896,614.06	264,214,110.66	

## (十七) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
购置长期资产款项	20,016,953.84	75,700.00

项 目	年末余额	年初余额
投资款		19,295,260.00
投资性房地产置换	21,983,100.00	21,983,100.00
其他		9,761,904.77
合 计	42,000,053.84	51,115,964.77

## (十八) 短期借款

## 1、短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	810,000,000.00	249,652,800.00
保证借款	328,413,757.67	200,610,400.00
合 计	1,138,413,757.67	450,263,200.00

## 2、已逾期未偿还的短期借款情况

无。

## (十九) 应付账款

## 1、应付账款按性质分类

账 龄	年末余额	年初余额
应付材料采购款	16,872,933.03	20,710,472.41
应付固定资产采购款	6,420,551.02	5,439,169.54
工程款	1,259,232,337.88	1,292,014,376.15
其他	283,888,707.05	34,521,098.03
合 计	1,566,414,528.98	1,352,685,116.13

## 2、账龄超过 1 年的重要应付账款:

项 目	期末余额	账 龄	未偿还或结转的原因
中国新技术创业投资有限公司	22,239,227.46	4-5 年	债权人未催收
香港华禅有限公司	3,793,229.42	5 年以上	债权人未催收
广东汤臣建工建筑设计有限公司	1,086,021.24	1-2 年	债权人未催收
广州汤森邓肯建筑咨询有限公司	1,170,680.47	1-2 年	债权人未催收
合 计	28,289,158.59		

## (二十) 预收款项

## 1、预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,076,568,875.00	1,011,312,076.86
1 年以上	4,243,316.87	3,096,992.01
合 计	1,080,812,191.87	1,014,409,068.87

2、账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

### （二十一）应付职工薪酬

#### 1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	23,357,720.15	183,368,324.17	174,099,612.02	32,626,432.30
二、离职后福利-设定提存计划	-	19,202,078.34	18,253,357.15	948,721.19
三、辞退福利	-	2,265,472.50	2,257,972.50	7,500.00
合 计	23,357,720.15	204,835,875.01	194,610,941.67	33,582,653.49

#### 2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	22,565,055.93	148,060,278.01	145,604,527.17	25,020,806.77
二、职工福利费	400,226.23	8,630,146.66	8,397,719.81	632,653.08
三、社会保险费		3,657,383.19	3,657,383.19	
其中：医疗保险费		2,471,726.19	2,471,726.19	
工伤保险费		132,432.62	132,432.62	
生育保险费		754,374.85	754,374.85	
其他		298,849.53	298,849.53	
四、住房公积金	28,673.00	10,887,227.87	10,592,315.87	323,585.00
五、工会经费和职工教育经费	363,764.99	3,378,997.97	3,068,416.51	674,346.45
六、其他人工成本		8,428,631.71	2,453,590.71	5,975,041.00
七、商业保险		141,504.88	141,504.88	
八、因解除劳动关系给予的补偿		184,153.88	184,153.88	
合 计	23,357,720.15	183,368,324.17	174,099,612.02	32,626,432.30

#### 3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		11,248,403.18	11,248,403.18	
二、失业保险费		1,558,636.10	1,558,636.10	
三、企业年金缴费		5,288,715.61	4,339,994.42	948,721.19

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
四、离职后福利		1,106,323.45	1,106,323.45	
合 计		19,202,078.34	18,253,357.15	948,721.19

## (二十二) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	284,073,494.06	277,733,549.01
企业所得税	78,717,552.11	154,724,787.40
个人所得税	693,198.07	785,174.88
城市维护建设税	19,575,947.64	16,112,419.56
土地增值税	80,316,391.02	71,201,640.49
教育费附加	13,945,439.78	11,495,945.34
房产税	429,794.70	540,263.80
土地使用税	272,501.54	115,674.26
印花税	661,766.40	547,880.58
环境保护税	3,263.85	252.63
契税	5,662,351.04	5,634,046.09
合计	484,351,700.21	538,891,634.04

## (二十三) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	7,832,531.53	5,297,881.18
应付股利	59,265,419.45	27,002,398.48
其他应付款项	699,481,876.87	2,516,619,573.33
合 计	766,579,827.85	2,548,919,852.99

## 1、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,348,210.99	3,709,419.83
短期借款应付利息	1,484,320.54	1,588,461.35
合 计	7,832,531.53	5,297,881.18

其中：无重要的已逾期未支付的利息。

## 2、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	59,265,419.45	27,002,398.48
合 计	59,265,419.45	27,002,398.48

## 3、其他应付款项

## ①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
保证金及押金	17,490,512.13	18,731,054.14
待付员工款项	75,957.14	
关联方往来款	410,845,336.56	613,730,631.59
外部往来款	252,167,541.25	1,844,727,421.35
应付费用户	13,803,643.13	32,757,916.74
长期资产款项	4,286,780.83	3,485,014.90
党建工作经费	120,539.13	36,245.38
代扣代缴款	648,851.34	402,218.71
住房基金	42,715.36	2,749,070.52
合 计	699,481,876.87	2,516,619,573.33

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款项：无

项目	期末余额	账龄	未偿还或结转的原因
佛山市公盈投资控股有限公司	12,800,000.00	1-2 年	债权人未催收
中国新技术创业投资有限公司	10,455,077.50	5 年以上	债权人未催收
绿地控股集团有限公司	39,278,363.95	3-4 年	债权人未催收
珠海海德贸易公司	24,000,000.00	5 年以上	债权人未催收
珠海市海德贸易有限公司	33,807,712.57	4-5 年	债权人未催收
佛山市新元资产管理有限公司	14,000,000.00	4-5 年	债权人未催收
肇庆和景金属贸易有限公司	294,000,000.00	1-2 年	债权人未催收
合 计	428,341,154.02		

## (二十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,094,475,000.00	897,500,000.00
一年内到期的长期应付款		54,821,223.70
合 计	1,094,475,000.00	952,321,223.70

## (二十五) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	2,052,676.44	197,000,000.00
抵押借款	198,875,000.00	582,500,000.00
保证借款	659,921,000.00	115,500,000.00

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	657,500,000.00	1,034,063,676.44
保证抵押借款	93,771,614.09	233,270,000.00
合 计	1,612,120,290.53	2,162,333,676.44

## (二十六) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付融资租赁款项	50,000,000.00	468,397,704.91
合 计	50,000,000.00	468,397,704.91

## (二十七) 实收资本

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	1,000,000,000.00	100,000,000.00		1,100,000,000.00
佛山市公盈投资控股有限公司	507,792,644.65			507,792,644.65
佛山市国有资产监督管理委员会	152,575,698.97	100,000,000.00		252,575,698.97
佛山市新元资产管理有限公司	211,600,006.36			211,600,006.36
佛山市区电力建设总公司	128,031,650.02			128,031,650.02

## (二十八) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价	1,829,635,080.81			1,829,635,080.81
二、其他资本公积	1,230,232,792.62	27,564,072.18	121,940.97	1,257,674,923.83
合 计	3,059,867,873.43	27,564,072.18	121,940.97	3,087,310,004.64

## (二十九) 其他综合收益

项目	2018.12.31	本期发生金额					2019.12.31
	余额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	余额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其							

他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益	-505,468.63	-254,806.59		-488,026.65	132,935.43	100,284.63	-372,533.20
其他综合收益合计	-505,468.63	-254,806.59		-488,026.65	132,935.43	100,284.63	-372,533.20

## (三十) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	-944,198,628.51	-1,114,406,602.22
调整期初未分配利润合计数	53,084.88	4,767,578.14
调整后期初未分配利润	-944,145,543.630	-1,109,639,024.08
本年增加额	246,274,948.42	223,948,473.65
其中：本年净利润转入	246,274,948.42	253,991,192.57
其他调整因素		-30,042,718.92
本年减少额	60,000,000.00	58,508,078.07
其中：本年提取盈余公积数		
本年分配现金股利数	60,000,000.00	58,508,078.07
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-757,870,595.21	-944,198,628.51

## (三十一) 营业收入、营业成本

## 1、营业收入、成本明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,195,433,260.82	6,673,951,895.95	7,143,344,010.27	5,746,759,881.35
其他业务	11,071,333.80	2,387,037.81	5,734,044.51	2,576,325.52
合 计	8,206,504,594.62	6,676,338,933.76	7,149,078,054.78	5,749,336,206.87

## 2、主要业务-按产品

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
铝制品贸易	5,823,805,549.60	5,157,240,466.52	3,982,514,189.25	3,521,751,939.26
房屋销售	2,139,774,703.73	1,366,466,414.82	3,030,240,448.35	2,162,090,097.26
物业管理及安保	107,020,205.52	66,390,085.72	93,843,126.22	57,551,744.05
租赁及仓储	44,227,705.06	7,359,474.45	36,746,246.45	5,366,100.78

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计服务	56,430,929.05	52,879,705.44		
房屋装修	14,654,399.04	11,679,784.90		
销售预制装配单位	9,519,768.82	11,935,964.10		
合 计	8,195,433,260.82	6,673,951,895.95	7,143,344,010.27	5,746,759,881.35

## (三十二) 税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
土地增值税	154,502,452.08	150,202,016.03
房产税	7,877,716.51	6,624,107.21
车船税	10,260.00	13,005.00
土地使用税	4,685,378.99	4,454,051.71
印花税	8,428,711.71	6,001,966.55
城市维护建设税	20,338,855.67	18,397,181.71
教育费附加	8,783,450.62	7,891,151.35
地方教育费附加	5,750,524.46	5,253,450.67
环境保护税	16,858.25	13,318.46
营业税	38,487.99	
吴江一税金	15,990.46	126.91
其他	108.00	1,930.26
合计	210,448,794.74	198,852,305.86

## (三十三) 销售费用、管理费用、财务费用

## 1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	665,171.50	646,992.50
职工薪金	22,951,362.03	19,050,562.42
拓展费	7,909,873.68	8,497,137.23
广告宣传费	12,161,933.18	6,545,992.51
销售代理费	13,808,728.84	9,853,025.89
租赁费	979,706.43	91,926.10
业务招待费	1,499,443.99	1,370,842.06
物业管理费	4,950,202.43	3,177,057.77
物料消耗	267,902.50	331,034.58
中介服务费	1,207,346.55	338,686.62

项 目	本年发生额	上年发生额
运输费	18,033,570.75	4,921,640.44
摊销费用	49,048.65	7,030,502.16
差旅费	312,518.14	658,774.09
其他	1,895,078.35	1,516,941.45
合 计	86,691,887.02	64,031,115.82

## 2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	1,994,102.83	1,930,249.55
差旅费	1,671,420.43	1,524,157.17
车辆使用维护费	401,272.56	1,351,713.11
职工薪酬	162,260,057.91	126,797,481.98
绿化费	153,803.22	81,664.17
中介服务及技术咨询费	11,995,641.35	9,288,907.77
安全管理费	1,077,459.52	271,153.04
服务及劳务费	5,632,748.61	1,496,684.62
通讯费	474,959.81	616,886.93
修理费	1,599,904.73	333,051.17
商业保险费	267,846.56	505,100.18
业务招待费	7,377,394.64	5,901,412.59
折旧摊销及租赁	62,269,718.14	59,754,847.85
水电气费	1,307,154.93	1,490,610.76
物料消耗	21,229.46	9,317.25
物业管理费	2,683,820.53	1,555,745.08
诉讼费	242,400.00	168,949.44
业务宣传费	457,210.68	206,017.70
吴江一管理费用	4,941,729.30	3,103,705.59
招聘费	799,277.08	880,002.97
维修基金	11,879,612.40	
其他	7,819,486.71	10,774,569.69
合 计	287,328,251.40	228,042,228.61

## 3、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用	166,624,092.85	118,749,189.58
减：利息收入	11,237,241.23	27,771,648.59
加：汇兑损益		2,263,225.25
银行手续费	3,951,474.76	509,867.59
融资费用	41,515,573.10	1,868,593.06
合 计	200,853,899.48	95,619,226.89

**(三十四) 研发费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
装配式绿色建筑基地建设项目	1,026,593.79	
合 计	1,026,593.79	

**(三十五) 其他收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
员工安置费及稳岗补贴等财政补助	92,537,511.66	20,026.19
合 计	92,537,511.66	20,026.19

**(三十六) 投资收益**

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	4,615,815.49	432,470.08
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	196,440.92	
成本法核算确认股利份额		
权益法核算的长期股权投资收益	38,289,777.00	33,084,090.66
合 计	43,102,033.41	33,516,560.74

**(三十七) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	702,630.00	10,371,845.92
合 计	702,630.00	10,371,845.92

**(三十八) 资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	-95,366,147.14	-33,404,401.13
固定资产减值准备	-19,382,800.00	

项 目	本年发生额	上年发生额
商誉减值损失	-6,546,641.91	-53,801,050.80
合 计	-121,295,589.05	-87,205,451.93

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### (三十九) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）		-12,898.24	
合 计		-12,898.24	

#### (四十) 营业外收入

##### 1、营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非经营相关的政府补助	296,426.15	520,640.00	296,426.15
非流动资产毁损报废净收益	1,359,169.27		1,359,169.27
其中：固定资产处置利得	81,396.82		81,396.82
罚款收入	17,800.00		17,800.00
长期挂账无需支付的款项	30,000,000.00		30,000,000.00
违约赔偿	1,643,654.75		1,643,654.75
安置合同补偿费	52,641.30	1,325,586.00	52,641.30
其他	5,863,927.32	894,070.80	5,863,927.32
合 计	39,233,618.79	2,740,296.80	39,233,618.79

##### 2、政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额
企业奖励及扶持资金	296,426.15	520,640.00
合 计	296,426.15	520,640.00

#### (四十一) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠	960,474.20	422,354.90	960,474.20
其中：公益性捐款支出	11,731.50		11,731.50
固定资产毁损报废损失	108,370.26	1,433.74	108,370.26
滞纳金	201.66	44,226.06	201.66
罚款	17,148.74	733,270.75	17,148.74

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
其他	25,314,444.77	2,409,531.23	25,314,444.77
合 计	26,400,639.63	3,610,816.68	26,400,639.63

**(四十二) 所得税费用****1、所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	201,434,634.53	210,368,586.23
递延所得税调整	15,305,325.37	-8,305,384.00
合 计	216,739,959.90	202,063,202.23

**2、会计利润与所得税费用调整过程**

项 目	本年发生额
利润总额	771,695,799.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	192,923,949.90
子公司适用不同税率的影响	-1,050.33
调整以前期间所得税的影响	-107,163.46
非应税收入的影响	48,352.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,349,572.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,559,364.69
本年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	33,552,547.00
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
居民企业之间股息收入免税影响	-23,815,785.08
房地产开发企业特定业务计算的纳税调整	27,348,901.70
所得税费用	216,739,959.90

**(四十三) 合并现金流量表****1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	554,955,839.71	566,953,331.31
加：资产减值准备	121,295,589.05	87,205,451.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,988,019.08	9,042,486.81
无形资产摊销	44,911,262.18	37,566,091.57
长期待摊费用摊销	5,130,977.17	3,692,200.30

补充资料	本年发生额	上年发生额
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）		12,898.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,250,799.01	1,433.74
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-702,630.00	-10,371,845.92
财务费用（收益以“-”号填列）	166,624,092.85	118,749,189.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-43,102,033.41	-33,516,560.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,091,926.57	-124,203.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,213,398.80	-8,181,180.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	168,295,392.68	190,620,911.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	177,759,187.50	-2,778,192,104.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,090,290,811.38	1,072,730,436.56
经营活动产生的现金流量净额	142,919,411.79	-743,811,463.73
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：		
现金的年末余额	1,597,001,350.84	2,203,684,693.62
减：现金的年初余额	2,203,684,693.62	2,058,489,238.90
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-606,683,342.78	145,195,454.72

## 2、本年取得子公司或收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	63,454,574.03
其中：佛山市高明嘉明物业投资有限公司	53,454,574.03
佛山中国电科华南创新中心有限公司	10,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	65,278.39
佛山市高明嘉明物业投资有限公司	65,278.39
取得子公司支付的现金净额	63,389,295.64

## 3、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,597,001,350.84	2,203,684,693.62

项 目	年末余额	年初余额
其中：库存现金	122,440.36	338,143.43
可随时用于支付的银行存款	1,596,878,910.48	2,203,346,550.19
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,597,001,350.84	2,203,684,693.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (四十四) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	权利人	期末账面价值	受限原因
固定资产	佛山市电炉厂	11,996,067.89	法院查封（详见下注释1）
无形资产	佛山市电炉厂	20,080,047.00	法院查封（详见下注释2）
长期股权投资	中信信托有限责任公司	2,999,405.88	股权质押
投资性房地产	交通银行股份有限公司佛山分行	284,769,500.00	房产抵押（详见下注释3）
投资性房地产	佛山海晟金融租赁股份有限公司	478,480,200.00	抵押借款（详见下注释4）
应收账款/主营业务收入	中国建设银行股份有限公司佛山分行	2,332,163.00	应收账款质押（详见下注释5）
投资性房地产	耀达租赁	951,958,630.00	抵押借款（详见下注释6）
投资性房地产	中国农业银行股份有限公司佛山分行	109,441,800.00	抵押、担保（详见下注释7）
在建工程	中国农业银行股份有限公司佛山城郊支行	201,095,238.08	大良雅居乐项目在建工程
开发成本	中国建设银行佛山汾江支行	586,561,601.16	开发贷抵押（详见下注释8）
开发成本	中国银行佛山分行	147,197,358.30	开发贷抵押（详见下注释9）
开发成本	广州银行南沙分行	118,349,526.49	开发贷抵押（详见下注释10）
开发成本	中国农业银行股份有限公司佛山分行	520,026,915.03	在建工程物抵押（详见下注释11）
长期股权投资	中国农业银行股份有限公司佛山分行	329,640,000.00	并购贷款抵押
存货	佛山市建设开发投资有限公司	244,021,876.08	产成品质押
存货	肇庆和景金属贸易有限公司	190,953,715.98	在产品质押
股权	佛山市建设开发投资有限公司	294,000,000.00	49%股权质押给建投公司

固定资产	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	15,862,172.70	建装装配式绿色建筑基地项目贷款，生产线项目设备抵押
------	--------------------	---------------	---------------------------

#### 注释

(1) 佛山市电炉厂于 1997 年向广发银行借款，并在 2016 年该债权转让到嘉奥公司，根据（1999）佛中法执字第 820 号跟字 1 号对房产证“粤房地证字第 1278099 号”、“粤房地证字第 1278100 号”、“粤房地证字第 1839701”、“粤房地证字第 C0649171 号”四栋房产进行查封，查封期限分别为 2019 年 5 月 3 日至 2022 年 5 月 2 日和 2016 年 11 月 14 日至 2019 年 11 月 13 日，上述债权在 2017 年 11 月已转让到建投置地，目前正在处于解封程序。

(2) 佛府国用字（93）第 06000501683 号土地使用权分别于 1998 年与 1999 年抵押给原中国工商银行石湾支行和佛山分行，根据（2007）佛禅法民二初字第 287 号《民事调解书》规定，上述债权转让给佛山市合成材料厂，并于 2015 年 3 月 13 日被佛山市中级人民法院查封，查封期限为三年，佛山市禅城区人民法院轮候查封。2018 年 12 月佛山市电炉厂已经向合成材料厂归还全部借款，但由于需重新取得土地使用证，未能及时办理解押，目前正在处于解押程序。

(3) 子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司共有投资性房地产 518 套公寓，其中 408 套已作抵押，情况如下：

子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司于 2018 年 4 月 25 日与交通银行股份有限公司佛山分行签订抵押合同，编号《佛交银大客户三 2017 年抵字 002 号》、《佛交银大客三 2017 年抵字 003 号》，抵押富力广场 108 套公寓为《佛交银大客三 2017 年固贷字 001 号》借款合同提供担保。

子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司于 2018 年 4 月 25 日与交通银行股份有限公司佛山分行签订抵押合同，编号《佛交银大客户三 2017 年抵字 004 号》、《佛交银大客三 2017 年抵字 005 号》、《佛交银大客户三 2017 年抵字 006 号》、《佛交银大客三 2017 年抵字 007 号》、《佛交银大客户三 2017 年抵字 008 号》、《佛交银大客三 2017 年抵字 009 号》，抵押越秀岭南隼庭 300 套公寓为《佛交银大客三 2017 年固贷字 001 号》借款合同提供担保。越秀隼庭剩余的 110 套公寓未作抵押。

(4) 子公司佛山市物业资产经营有限公司于 2018 年 6 月 28 日以位于佛山市禅城区惠景一街至三街的 37 处商铺和 1 处地下室作为抵押，向佛山海晟金融租赁股份有限公司融资。

(5) 子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司于 2017 年 10 月 31 日与中国建设银行股份有限公司佛山市分行签订《应收账款质押合同》（2017 年应质字第 005 号），该质押合同的质

押资产为“本公司与岭南隽庭项目租户所签订的租房合同产生的全部应收账款”，即本公司从质押合同签订日期（2017 年 10 月 31 日）起至还清《固定资产借款合同》（2017 年固字第 027 号）项下所有债务期间（2042 年 10 月 30 日止）的岭南隽庭项目的租金收入。

（6）佛山市建设开发投资有限公司于 2018 年与广东耀达融资租赁有限公司签订融资合同，以子公司佛山市物业资产经营有限公司位于佛山市禅城区祖庙路 33 号 34 间办公用房、22 间住宅，广东省佛山市南海区里水镇里水大道南 99 号绿地香树花园一区幼儿园，佛山市禅城区张槎一路北侧、古灶幼儿园西侧的土地使用权作为抵押，向广东耀达融资租赁有限公司融资。

（7）子公司佛山市物业资产经营有限公司于 2018 年 07 月 08 日与中国农业银行股份有限公司佛山分行签订最高额抵押合同，合同编号 44100620180002469，以位于佛山市禅城区卫国路 100 号的 21 处房产和佛山市禅城区季华五路 18 号 14 处房产作为佛山市建设开发投资有限公司提供抵押担保。

（8）佛山市彩管置业有限公司于 2017 年 10 月 18 日同中国建设银行股份有限公司佛山市分行签订编号为 2017 年房字第 017 号的固定资产借款合同，专款专用于季华路南侧、彩虹路北侧（A-7 地块）项目，借款期限为三年。

（9）佛山市彩管置业有限公司于 2018 年 12 月 11 日同中国银行股份有限公司佛山分行签订了 GDY476630120182062 抵押合同，并办理了相应的抵押登记手续，以季华路南侧、彩虹路北侧 A-3 地块建设项目 2-4 座、祖楼及地下室的在建工程作抵押财产为债务人佛山市彩管置业有限公司所欠债务承担担保责任。

（10）佛山市彩管置业有限公司于 2019 年 4 月 26 日同广州银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行签订 2019 广银南沙公抵字第 005 号抵押合同，并办理了相应的抵押登记手续，以佛山市禅城区季华路南侧、彩虹路北侧地块 A-4 地块 1 栋建设项目佛山市禅城区季华路南侧、彩虹路北侧地块 A-4 地块 2 栋建设项目的在建工程作抵押财产为债务人佛山市彩管置业有限公司所欠债务承担担保责任。

（11）佛山市彩管置业有限公司同中国农业银行股份有限公司佛山分行于 2018 年 11 月 16 日签订了合同编号为 44100620180006533 的《最高额抵押合同》；又于 2018 年 12 月 28 日签订了合同编号为 44100620180007650 的《最高额抵押合同》；另在 2019 年签订最高额抵押合同补充协议，合同编号为 44100620190001472，对两份抵押合同项下的抵押物进行整合，经整合后以恒诚 1 层商铺、2 层肉菜市场、301 房、302 房、303 房、304 房、305 房作抵押财产为债务人佛山市彩管置业有限公司所欠债务承担担保责任。

## 九、或有事项

无。

## 十、资产负债表日后事项

无。

## 十一、关联方关系及其交易

## (一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
佛山市人民政府国有资产监督管理委员会	佛山市	/	/	22.96	100.00

注：佛山市人民政府国有资产监督管理委员会、佛山市公盈投资控股有限公司、佛山市新元资产管理有限公司和佛山市区电力建设总公司分别持有的佛山市建设开发投资有限公司 22.96%、46.16%、19.24%和 11.64%股权，但根据《授权委托书》，委托人佛山建投佛山市公盈投资控股有限公司、佛山市新元资产管理有限公司、佛山市区电力建设总公司委托受托人佛山市人民政府国有资产监督管理委员会代为行使全部股东权利，符合《公司法(2018修正)》第二百一十六条规定的“出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东”关于控股股东的认定，故佛山市人民政府国有资产监督管理委员会为佛山市建设开发投资有限公司的控股股东。

## (二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

## (三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(十) 长期股权投资。

## (四) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
佛山市公盈投资控股有限公司	持有本公司 46.16%股权
佛山市新元资产管理有限公司	持有本公司 19.24%股权
佛山市区电力建设总公司	持有本公司 11.64%股权
佛山市华苑房地产开发有限公司	无股权关系，自 2011 年 12 月 31 日公司行使管理权的公司
绿地控股集团有限公司	持有子公司佛山市彩管置业有限公司 49%股权的公司
肇庆和景金属贸易有限公司	持有子公司肇庆新亚铝铝业有限公司 49%股份的公司

恒诚制药集团股份有限公司	持有子公司湛江市恒诚投资有限公司 49%股份的公司
恒诚集团有限公司	持有恒诚制药集团股份有限公司 50%股份的公司
广东恒诚制药股份有限公司	恒诚制药集团股份有限公司持股 82%股份的公司
佛山市联合航空公司	无股权关系, 自 2016 年 12 月 31 日公司行使管理权的公司
恒天地产有限公司	佛山东亚股份有限公司的股东
中建三局绿色产业投资有限公司	佛山建投中建壹品置业有限公司的股东
王斌	四川中悦绿洲物业管理有限公司的股东
中悦绿洲股份有限公司	四川中悦绿洲物业管理有限公司的股东
深圳市新领航实业集团有限公司	深圳市新领航峰度物业管理有限公司的股东
重庆智勤民兴科技有限公司	重庆启迪物业管理有限公司的股东
广东省建筑工程集团有限公司	广东省建工设计顾问有限公司的股东
广东省建筑构件工程有限公司	广东省建工设计顾问有限公司的股东
广东省建筑科学研究院集团股份有限公司	子公司佛山建装建筑科技有限公司、广东省建工设计顾问有限公司的前股东
陈志坚	佛山市泓创投资有限公司的股东
冯耀其	佛山市泓创投资有限公司的股东
彭仕勋	佛山市高明嘉明物业投资有限公司的股东
梁兰妹	佛山市高明嘉明物业投资有限公司的股东
佛山东货场铁路物流有限公司	佛山市建设开发投资有限公司持有该公司 50%股权
佛山市广佛里投资开发有限公司	子公司佛山建置地有限公司持有该公司 30%股权
佛山市南海区德宝投资管理有限公司	锦隆花园项目的合作方, 持有锦隆花园 55%的权益
广东建鑫投融资住房租赁有限公司	持有子公司佛山市建鑫住房租赁有限公司 49%股权的公司
广东省佛山市工业贸易联合总公司	副董事长彭建华自 2013.03 至 2017.05 担任公司法定代表人
佛山市交通发展有限公司佛南路桥收费站	监事会主席李开能自 1997.11 至 2017.5 先后担任财务副经理、经理、副总经理的公司
佛山市路桥建设有限公司	董事潘肇英自 2011.12 至 2017.6 担任党委委员、董事、副总经理的公司
广东省建筑科学研究院集团股份有限公司	持有子公司佛山建装建筑科技有限公司 49%股权
佛山市合成材料厂	持有子公司佛山市电炉厂 13.97%股权
佛山市电炉厂	自 2017 年 1 月 1 日公司代行管理权的托管公司
黄国贤	董事长
彭建华	副董事长
陈力	总经理
吴晓峰	董事
曾梓	董事
金华山	董事

潘肇英	董事
冯海明	职工董事
李开能	监事会主席（本期任期至 2019.1.14 止）
胡小强	监事会主席（本期任期自 2019.1.14 起）
叶飞	监事
张宁宁	监事
关绮群	监事
许润丽	职工监事
薛丽峰	职工监事
佛山嘉逸置业有限公司	佛山市建设开发投资有限公司持有 30% 股权
佛山茂隆投资发展有限公司	佛山建投房地产开发有限公司持有其 40% 的股权
佛山市建悦恒房地产开发有限公司	佛山建投房地产开发有限公司持有其 5% 的股权
个人股本（职工持股会）	股东
恒天地产有限公司	股东
蔡宇	董事长、总经理
黄思愚	董事
林刚	董事
林泽庆	董事
曾庆志	董事
张鸣	监事

### （五）关联方交易

#### 1、关联方交易

##### （1）销售商品

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
佛山市公盈投资控股有限公司	物业管理	179,471.16	
佛山东货场铁路物流有限公司	物业管理	38,396.23	
广东省建筑科学研究院集团股份有限公司	混凝土销售	27,005.36	

##### （2）采购商品

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广东省建筑工程集团有限公司	建筑工程劳务	10,975,830.09	
绿地控股集团有限公司	品牌使用费	11,371,735.84	90,455,075.03

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
恒天地产有限公司	咨询服务	10,864,440.27	
恒诚制药集团股份有限公司	专业咨询服务	7,893,149.62	

## (3) 关联担保-本集团为关联方担保的情况如下

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市国顺物业管理有限公司	53,782,000.00	2018年5月1日	2023年4月30日	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市国顺物业管理有限公司	14,218,000.00	2018年6月1日	2023年4月30日	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	256,000,000.00	详见注1	详见注1	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	37,602,000.00	2017年11月7日	详见注2	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山建投城市建设有限公司	260,000,000.00	2019-06-14	2022-06-14	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山建装建筑科技有限公司	47,823,516.00	2019-05-30	2029-05-29	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山建投城市建设有限公司	65,000,000.00	2019-09-30	2020-09-29	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山建投城市建设有限公司	10,000,000.00	2019-10-22	2020-10-21	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山建投城市建设有限公司	9,000,000.00	2019-10-25	2020-10-24	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山建投城市建设有限公司	6,413,800.00	2019-10-29	2020-10-28	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	246,760,000.00	2017-09-13	2036-12-29	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	36,000,000.00	2017-10-31	2042-10-30	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市国顺物业管理有限公司	53,000,000.00	2018-05-01	2023-04-20	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市彩管置业有限公司	199,665,000.00	2019-04-30	2024-04-29	否
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市物业资产经营有限公司	500,000,000.00	2018-06-28	2029-06-27	是
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市物业资产经营有限公司	50,000,000.00	2018-05-28	2021-05-28	是

注1：保证期间根据主合同约定的各笔主债务的债务履行期限（开立银行承兑汇票/信用证/担保函项下，根据债权人垫付款项日期）分别计算。每一笔主债务项下的保证期间为，自该笔债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）起。全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日后两年止。

注2：主合同项下债务履行期限届满之日后两年止

## (4) 关联担保-关联方为本集团担保的情况如下

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山建投置业有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	60,000,000.00	2018-04-26	2021-04-26	2018-04-26
佛山市物业资产经营有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	75,000,000.00	2018-06-08	2023-06-07	2018-06-08
佛山建投房地产开发有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	68,000,000.00	2019-10-15	2020-10-14	2019-10-15
佛山市物业资产经营有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	75,000,000.00	2018-07-13	2021-07-12	2018-07-13
佛山市物业资产经营有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	70,000,000.00	2018-05-04	2023-05-04	2018-05-04
佛山建投房地产开发有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	100,000,000.00	2018-11-16	2019-10-18	2018-11-16
佛山建投房地产开发有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	100,000,000.00	2018-10-19	2019-10-18	2018-10-19
佛山市彩管置业有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	274,500,000.00	2017-06-29	2020-06-29	2017-06-29
佛山市彩管置业有限公司	佛山市建设开发投资有限公司	155,500,000.00	2016-12-09	2019-12-08	2016-12-09
广东建鑫投融资住房租赁有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	37,602,000.00	2017/11/7	主债务履行期限届满之日后两年止	2017-11-07
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	256,000,000.00	详见注释 1	详见注释 1	详见注释 1
佛山市建设开发投资有限公司	佛山市建鑫住房租赁有限公司	25,068,000.00	2017/11/7	债务履行期限届满之日后两年止	2017-11-07

附件 1：保证期间根据主合同约定的各笔主债务的债务履行期限（开立银行承兑汇票/信用证/担保函项下，根据债权人垫付款项日期）分别计算。每一笔主债务项下的保证期间为，自该笔债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）起；全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日后两年止。

## (5) 关联方资金拆借

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本集团提供资金
恒天地产有限公司	69,810,500.00	
恒诚制药集团股份有限公司	186,200,000.00	8,129,944.00
绿地控股集团有限公司	49,000,000.00	
佛山市公盈投资控股有限公司		128,000,000.00
佛山嘉逸置业有限公司		171,000,000.00
肇庆和景金属贸易有限公司		294,000,000.00

无。

## (6) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额
应收账款	
佛山市公盈投资控股有限公司	19,093.55
广东省建筑工程集团有限公司	1,566,351.51
佛山市嘉逸置业有限公司	18,000,000.00
合 计	19,585,445.06
其他应收款	
恒天地产有限公司	69,810,500.00
绿地控股集团有限公司	49,000,000.00
佛山市华苑房地产开发有限公司	73,932.80
佛山市南海区德宝投资管理有限公司	2,335,912.02
佛山市广佛里投资开发有限公司	859,178,200.00
佛山市创图发展物业管理有限公司	392,912,556.26
恒诚制药集团股份有限公司	186,200,000.00
合 计	1,559,511,101.08
其他应收款坏账准备	
佛山市创图发展物业管理有限公司	392,912,556.26
合 计	392,912,556.26
应付账款	
绿地控股集团有限公司	12,054,039.99
恒诚制药集团股份有限公司	8,129,944.00
合 计	20,183,983.99
应付股利	
绿地控股集团有限公司	32,263,020.97
合 计	32,263,020.97
其他应付款	
佛山市公盈投资控股有限公司	25,600,000.00

项 目	年末余额
佛山市嘉逸置业有限公司（原南海叠翠山庄地块项目）	106,720,000.00
彭仕勋	7,011.17
梁兰妹	4,297.16
恒诚制药集团股份有限公司	210,000.00
恒诚集团有限公司	1,476,000.00
肇庆和景金属贸易有限公司	294,000,000.00
合 计	428,017,308.33

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合				
关联方组合				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计				

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	111,182,379.53	100.00		
其中：账龄组合				
关联方组合	111,182,379.53	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	111,182,379.53	100.00		—

## (二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	51,600,153.49	60,597,851.51
应收股利	95,849,057.54	57,886,328.64
其他应收款项	2,260,580,073.90	3,210,902,999.44
合 计	2,408,029,284.93	3,329,387,179.59

## 1、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
资金拆借	51,600,153.49	60,597,851.51
合 计	51,600,153.49	60,597,851.51

## 2、应收股利

项 目	年末余额	年初余额
佛山市彩管置业有限公司	59,428,287.54	25,848,408.57
佛山建投置地有限公司	27,826,928.08	25,881,148.19
佛山建投房地产开发有限公司	4,496,607.61	3,831,308.49
佛山建投置业有限公司	4,091,974.39	2,325,463.39
佛山建投城市建设有限公司	5,259.92	
合 计	95,849,057.54	57,886,328.64

## 3、其他应收款项

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	392,912,556.26	14.81	392,912,556.26	99.98
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,260,652,315.57	85.19	72,241.67	0.02
账龄组合	4,365,895.25	0.16	72,241.67	0.02
合并范围内组合	2,256,286,420.32	85.03		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	2,653,564,871.83	100.00	392,984,797.93	100.00

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	1,992,912,556.26	55.16	401,912,556.26	20.17

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,619,903,166.44	44.84	167.00	0.00
账龄组合	4,521,811.89	0.13	167.00	0.00
合并范围内组合	1,615,381,354.55	44.71		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合 计	3,612,815,722.70	100.00	401,912,723.26	11.12

## (1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
佛山市创图发展物业管理 有限公司	392,912,556.26	392,912,556.26	5年以 上	100%	预计无法收 回
合 计	392,912,556.26	392,912,556.26			

## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

## ①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	7,618.78			4,146,087.53	-	
1-2年(含2年)	4,024,061.47	1.50	60,360.92	6,679.28		
2-3年(含3年)	-			201,577.00		
3-4年(含4年)	190,000.00	2.50	4,750.00	10,679.28		
4-5年(含5年)	4,000.00	3.00	120.00	156,788.80	0.11	167.00
5年以上	140,215.00	5.00	7,010.75			
合 计	4,365,895.25	1.65	72,241.67	4,521,811.89		167.00

## (3) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或收 回原因、 方式
佛山市新城开发建设有限公司	8,927,925.33		对方付款
合 计	8,927,925.33		

## (4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 合计 的比例 (%)	坏账准备
佛山市彩管置业有	往来款	313,822,547.20		11.83	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
限公司					
佛山市创图发展物业管理有限公司	往来款	392,912,556.26		14.81	392,912,556.26
佛山建投置地有限公司	往来款	968,468,345.57		36.50	
佛山建投房地产开发有限公司	往来款	265,000,000.00		9.99	
肇庆新亚铝铝业有限公司	往来款	464,000,000.00		17.49	
合计	—	2,404,203,449.03		90.60	392,912,556.26

### (三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	744,179,555.87	120,000,000.00		864,179,555.87
对合营企业投资				
对联营企业投资	54,423,070.96	44,327,815.75		98,750,886.71
小计	798,602,626.83	164,327,815.75		962,930,442.58
减：长期股权投资减值准备				
合计	798,602,626.83	164,327,815.75		962,930,442.58

#### 2、长期股权投资明细

被投资单位	年末余额	年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	962,930,442.58	798,602,626.83	125,000,000.00		39,327,815.75	
一、子公司						
佛山建投房地产开发有限公司	90,600,593.71	90,600,593.71				
佛山建投置业有限公司	673,027,845.91	573,027,845.91	100,000,000.00			
佛山建投城市建设有限公司	40,500,000.00	30,500,000.00	10,000,000.00			
佛山建投置地有限公司	60,051,116.25	50,051,116.25	10,000,000.00			
二、联营企业						
佛山嘉逸置业有限公司	86,116,477.88	49,192,496.23			36,923,981.65	
佛山市城市安全研究中心有限公司	7,634,408.83	5,230,574.73			2,403,834.10	

被投资单位	年末余额	年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
佛山市粮食集团有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			

**(四) 营业收入、营业成本**

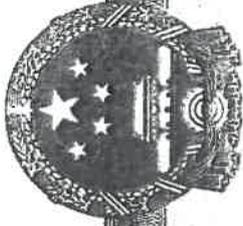
项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计			87,921,983.29	30,725,981.20
合 计			87,921,983.29	30,725,981.20

**(五) 投资收益**

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	37,962,728.90	58,508,078.08
权益法核算的长期股权投资收益	39,327,815.75	34,240,650.57
合 计	77,290,544.65	92,748,728.65

**十三、财务报表的批准**

本财务报表已于 2020 年 4 月 26 日经本公司董事会批准。



# 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、监  
管、许可、监  
管信息。

1-5

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

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;基本建设年度财务决算(结)算审核;法律、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)

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



登记机关

2019-11-29

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:

证书有效期至:

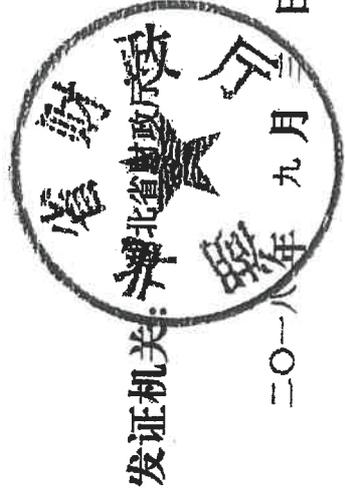


二〇一三年十一月十六日

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: 石文先  
 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

中华人民共和国财政部制



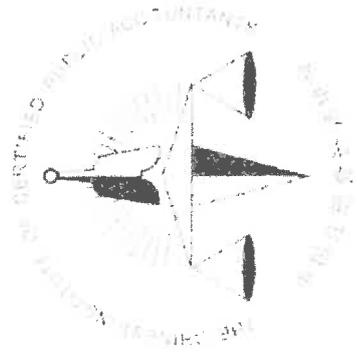
姓名 龚静伟  
Full name 龚静伟  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-04-13  
Date of birth  
工作单位 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所  
Working unit  
身份证号码 350203710413401  
Identity card No.



龚静伟(440600020035), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



440600020035



姓名	郑慧慧
性别	女
出生日期	1982.5.30
工作单位	中国注册会计师事务所
身份证号码	440101198205301022



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.

证书编号: 42040050116  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 06 月 17 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年      月      日  
/y      /m      /d