

# 佛山市建设开发投资有限公司

## 审计报告及财务报表

自2020年1月1日  
至2020年12月31日止

# 佛山市建设开发投资有限公司 审计报告

众环审字[2021]0500112号

## 目 录

	起始页码
审计报告	1
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
公司资产负债表	7
公司利润表	9
公司现金流量表	10
公司股东权益变动表	11
合并财务报表附注	13

# 审 计 报 告

众环审字[2021]0500112 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2020 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 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### (一) 收入的确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
--------	-------------

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报告中“附注四、25”及“附注七、35”。</p> <p>2020年度，佛山建投合并营业收入1,084,671.05万元，较上一年度营业收入增加32.17%。营业收入为合并利润表重要组成项目且本期增幅较大，存在操作收入以达到特定目标或预期的固有风险，因此我们将收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对收入确认相关的关键内部控制进行了了解和评估，并测试了关键内部控制执行的有效性；</li> <li>2、访谈公司管理层，检查销售合同主要条款，并与同行业公司对比分析，分析评价收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；</li> <li>3、对运用抽样技术选取的客户收入确认执行细节测试，包括检查销售合同、产成品发出记录、客户确认的结算单、对账单等外部证据，检查收款记录，复核销售收入的确认依据，并对销售金额进行函证；对超过重要性水平金额的应收账款余额及运用抽样技术选取的应收账款余额进行函证；</li> <li>4、对收入执行截止测试，确认收入是否计入正确会计期间等；</li> <li>5、检查财务报告中“附注四、25”以及“附注七、35”对收入相关信息披露的充分性与准确性。</li> </ol>

#### 四、其他信息

佛山建投公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2020年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、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。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对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：

王兵



中国注册会计师：

吴梓豪



中国·武汉

二〇二一年四月十二日

# 合并资产负债表

2020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	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(七) 1	2,292,729,747.94	1,597,001,350.84
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			
交易性金融资产	(七) 2	15,000,000.00	
应收票据	(七) 3	484,555,796.23	76,219,677.41
应收账款	(七) 4	2,262,179,188.01	1,674,432,846.16
预付款项	(七) 5	59,857,933.64	17,760,468.43
其他应收款	(七) 6	1,130,364,272.05	1,258,514,260.34
其中：应收股利			
存货	(七) 7	6,435,974,152.30	5,036,334,639.79
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 8	253,310,121.09	403,011,928.91
<b>流动资产合计</b>		<b>12,933,971,211.26</b>	<b>10,063,275,171.88</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	(七) 9	1,470,594.27	1,231,980.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七) 10	240,868,260.79	194,508,885.76
投资性房地产	(七) 11	1,411,010,620.00	1,301,358,630.00
固定资产	(七) 12	179,594,848.32	155,923,853.31
在建工程	(七) 13	508,940,543.32	260,028,123.62
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七) 14	1,049,330,266.91	1,087,277,272.51
开发支出			
商誉	(七) 15	17,280,248.34	17,280,248.34
长期待摊费用	(七) 16	13,851,159.48	15,818,872.47
递延所得税资产	(七) 17	233,461,097.84	178,962,780.30
其他非流动资产	(七) 18	21,983,100.00	42,000,053.84
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,677,790,739.27</b>	<b>3,254,390,700.15</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,611,761,950.53</b>	<b>13,317,665,872.03</b>



# 合并资产负债表(续)

2020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	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(七) 19	2,204,000,000.00	1,138,413,757.67
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	(七) 20	280,000,000.00	
应付账款	(七) 21	1,643,961,443.55	1,566,414,528.98
预收款项	(七) 22	1,092,409,654.07	1,080,812,191.87
应付职工薪酬	(七) 23	35,071,753.00	33,582,653.49
应交税费	(七) 24	318,468,917.21	406,364,489.91
其他应付款	(七) 25	982,332,758.62	766,579,827.85
其中: 应付股利		63,929,978.76	59,265,419.45
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七) 26	1,301,710,893.23	1,094,475,000.00
其他流动负债	(七) 27	979,137,153.04	77,987,210.30
<b>流动负债合计</b>		<b>8,837,092,572.72</b>	<b>6,164,629,660.07</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(七) 28	1,458,225,715.47	1,612,120,290.53
应付债券	(七) 29	499,632,690.98	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	(七) 30		50,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(七) 17	459,073,466.28	464,053,685.60
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>2,416,931,872.73</b>	<b>2,126,173,976.13</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>11,254,024,445.45</b>	<b>8,290,803,636.20</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	(七) 31	1,226,373,256.40	1,100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(七) 32	3,444,631,065.27	3,087,310,004.64
减: 库存股			
其他综合收益	(七) 33	-320,258.51	-372,533.20
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			
未分配利润	(七) 34	-831,446,355.84	-757,870,595.21
<b>归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>3,839,237,707.32</b>	<b>3,429,066,876.23</b>
*少数股东权益		1,518,499,797.76	1,597,795,359.60
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>5,357,737,505.08</b>	<b>5,026,862,235.83</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>16,611,761,950.53</b>	<b>13,317,665,872.03</b>

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

2020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	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		<b>10,846,710,536.62</b>	<b>8,206,504,594.62</b>
其中：营业收入	(七) 35	10,846,710,536.62	8,206,504,594.62
二、营业总成本		<b>10,423,674,848.67</b>	<b>7,462,688,360.19</b>
其中：营业成本	(七) 35	9,612,623,036.12	6,676,338,933.76
税金及附加	(七) 36	265,113,915.33	210,448,794.74
销售费用	(七) 37	93,292,942.77	86,691,887.02
管理费用	(七) 38	260,273,108.10	287,328,251.40
研发费用	(七) 39	3,933,842.78	1,026,593.79
财务费用	(七) 40	188,438,003.57	200,853,899.48
其中：利息费用		228,891,545.88	166,624,092.85
利息收入		49,166,259.16	11,237,241.23
加：其他收益	(七) 41	6,693,239.74	92,537,511.66
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 42	27,633,400.81	43,102,033.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,591,205.73	38,289,777.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(七) 43	614,971.87	702,630.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七) 44	-7,648,891.90	-121,295,589.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		<b>450,328,408.47</b>	<b>758,862,820.45</b>
加：营业外收入	(七) 45	16,200,185.02	39,233,618.79
减：营业外支出	(七) 46	4,335,808.61	26,400,639.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>462,192,784.88</b>	<b>771,695,799.61</b>
减：所得税费用	(七) 47	217,556,560.23	216,739,959.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>244,636,224.65</b>	<b>554,955,839.71</b>
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		86,694,939.37	246,274,948.42
*少数股东损益		157,941,285.28	308,680,891.29
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		244,636,224.65	554,955,839.71
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	(七) 33	<b>91,710.00</b>	<b>233,220.06</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		52,274.69	132,935.43
（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		52,274.69	132,935.43
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		52,274.69	132,935.43
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		39,435.31	100,284.63
七、综合收益总额		<b>244,727,934.65</b>	<b>555,189,059.77</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		86,747,214.06	246,407,883.85
*归属于少数股东的综合收益总额		157,980,720.59	308,781,175.92

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

2020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		11,094,489,526.04	8,320,566,725.16
收到的税费返还		5,998,686.36	6,713,073.54
收到其他与经营活动有关的现金		883,274,735.81	224,220,562.03
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>11,983,762,948.21</b>	<b>8,551,500,360.73</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		10,969,007,912.72	6,854,465,174.61
支付给职工及为职工支付的现金		246,570,800.07	194,610,941.67
支付的各项税费		372,816,583.33	518,458,508.73
支付其他与经营活动有关的现金		994,755,861.35	841,046,323.93
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>12,583,151,157.47</b>	<b>8,408,580,948.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-599,388,209.26</b>	<b>142,919,411.79</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		1,868,241.78	1,216,237.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		115,619.82	-107,049.99
收到其他与投资活动有关的现金		659,569,983.13	304,743,537.68
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>661,553,844.73</b>	<b>310,539,318.40</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		409,608,552.16	282,802,483.23
投资支付的现金		20,000,000.00	30,646,584.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		226,848.89	63,389,295.64
支付其他与投资活动有关的现金		319,766,415.51	1,088,985,133.46
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>749,601,816.56</b>	<b>1,465,823,496.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-88,047,971.83</b>	<b>-1,155,284,178.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		188,073,423.33	187,015,141.91
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		188,073,423.33	187,015,141.91
取得借款收到的现金		3,554,646,318.17	2,600,675,371.76
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		197,434,550.00	1,260,468,345.57
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>4,940,154,291.50</b>	<b>4,048,158,859.24</b>
偿还债务支付的现金		2,435,718,757.67	2,324,263,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		681,244,364.38	295,053,020.90
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		866,951,702.74	1,023,161,214.66
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,983,914,824.79</b>	<b>3,642,477,435.56</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>956,239,466.71</b>	<b>405,681,423.68</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>268,803,285.62</b>	<b>-606,683,342.78</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,597,001,350.84	2,203,684,693.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,865,804,636.46</b>	<b>1,597,001,350.84</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

2020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									
	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)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年年末余额	1,100,000,000.00	3,087,310,004.64		-372,533.20			-757,870,595.21	3,429,066,876.23	1,597,795,359.60	5,026,862,235.83
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,100,000,000.00	3,087,310,004.64		-372,533.20			-757,870,595.21	3,429,066,876.23	1,597,795,359.60	5,026,862,235.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	126,373,256.40	357,321,060.63		52,274.69			-73,575,760.63	410,170,831.09	-79,295,561.84	330,875,269.25
（一）综合收益总额				52,274.69			86,694,939.37	86,747,214.06	157,980,720.59	244,727,934.65
（二）所有者投入和减少资本	126,373,256.40	357,321,060.63						483,694,317.03	56,935,217.57	540,629,534.60
1、所有者投入资本	126,373,256.40	357,321,060.63						483,694,317.03	56,935,217.57	540,629,534.60
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							-160,270,700.00	-160,270,700.00	-294,211,500.00	-454,482,200.00
1、提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者（或股东）的分配							-160,270,700.00	-160,270,700.00		-160,270,700.00
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										
四、本年年末余额	1,226,373,256.40	3,444,631,065.27		-320,258.51			-831,446,355.84	3,839,237,707.32	1,518,499,797.76	5,357,737,505.08

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）

2020年度

编制单位：佛山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)	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年年末余额	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	4,339,321,503.82
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、本年年初余额	1,000,000,000.00	3,059,867,873.43		-505,468.63			-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		132,935.43			186,274,948.42	313,850,015.06	373,586,628.95	687,436,644.01
（一）综合收益总额				132,935.43			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						127,442,131.21	66,666,666.68	194,108,797.89
1、所有者投入资本	100,000,000.00							100,000,000.00	66,666,666.68	166,666,666.68
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		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	-1,861,213.65	-61,861,213.65
1、提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
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	-1,861,213.65	-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										
四、本年年末余额	1,100,000,000.00	3,087,310,004.64		-372,533.20			-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：

本报告书共108页第6页



会计机构负责人：



# 公司资产负债表

2020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	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		586,819,545.16	533,238,453.57
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			
预付款项			
其他应收款	(十四) 1	3,231,167,962.59	2,408,029,284.93
其中：应收股利		141,736,258.63	95,849,057.54
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		88,923.49	
<b>流动资产合计</b>		<b>3,818,076,431.24</b>	<b>2,941,267,738.50</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	(十四) 2	1,060,838,998.33	962,930,442.58
投资性房地产			
固定资产		1,818,853.58	2,083,700.52
在建工程			586,474.70
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		994,388.80	1,269,996.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,076,505.48	366,402.65
递延所得税资产		98,229,970.33	98,246,199.49
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,163,009,716.52</b>	<b>1,065,534,216.38</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,981,086,147.76</b>	<b>4,006,801,954.88</b>

# 公司资产负债表(续)

2020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	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,226,000,000.00	688,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		4,850,000.00	
应付职工薪酬		5,339,281.22	8,499,473.98
应交税费		730,731.80	15,301,552.89
其他应付款		345,418,840.58	725,192,395.06
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		137,800,000.00	310,000,000.00
其他流动负债		506,387,042.82	
<b>流动负债合计</b>		<b>2,226,525,896.42</b>	<b>1,746,993,421.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		394,080,000.00	820,000,000.00
应付债券		499,632,690.98	
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>893,712,690.98</b>	<b>820,000,000.00</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>3,120,238,587.40</b>	<b>2,566,993,421.93</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,226,373,256.40	1,100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,212,007,141.44	1,854,686,080.81
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			
未分配利润		-1,577,532,837.48	-1,514,877,547.86
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>1,860,847,560.36</b>	<b>1,439,808,532.95</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>4,981,086,147.76</b>	<b>4,006,801,954.88</b>

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 公司利润表

2020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	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		4,575,471.71	
其中：营业收入	(十四) 3	4,575,471.71	
二、营业总成本		19,222,459.08	38,672,875.33
其中：营业成本	(十四) 3	4,575,471.66	
税金及附加		954,670.69	851,717.09
销售费用			
管理费用		31,911,531.47	35,100,088.56
研发费用			
财务费用		-18,219,214.74	2,721,069.68
其中：利息费用		90,761,762.17	97,471,371.74
利息收入		108,998,866.77	94,354,886.63
加：其他收益		651,582.70	91,991,874.31
投资收益（损失以“-”号填列）	(十四) 4	105,216,526.84	77,290,544.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		22,908,555.75	39,327,815.75
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）		64,916.64	8,927,925.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		91,286,038.81	139,537,468.96
加：营业外收入			690,000.00
减：营业外支出		843,968.00	776,851.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		90,442,070.81	139,450,617.96
减：所得税费用		-7,173,339.57	15,938,469.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		97,615,410.38	123,512,148.44
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		97,615,410.38	123,512,148.44
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
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			
七、综合收益总额		97,615,410.38	123,512,148.44

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 公司现金流量表

2020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	附注	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		4,850,000.00	111,182,379.53
收到的税费返还			1,250.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,402,031,612.27	2,077,845,702.37
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,406,881,612.27</b>	<b>2,189,029,331.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		27,779,633.49	23,564,323.02
支付给职工及为职工支付的现金		14,215,757.67	15,808,659.75
支付的各项税费		1,397,101,298.60	1,845,398,616.05
支付其他与经营活动有关的现金		1,439,096,689.76	1,884,771,598.82
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,439,096,689.76</b>	<b>1,884,771,598.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-32,215,077.49</b>	<b>304,257,733.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		36,420,770.00	
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		696,309,823.83	1,124,921,190.86
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>732,730,593.83</b>	<b>1,124,921,190.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,163,345.55	1,317,013.67
投资支付的现金		75,000,000.00	125,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,373,916,415.51	1,406,898,345.57
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,450,079,761.06</b>	<b>1,533,215,359.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-717,349,167.23</b>	<b>-408,294,168.38</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		106,470,000.00	125,000,000.00
取得借款收到的现金		1,254,000,000.00	1,188,000,000.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		4,000,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,364,470,000.00</b>	<b>1,313,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,324,559,422.00	1,005,263,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,866,531.51	188,901,113.60
支付其他与筹资活动有关的现金		3,898,710.18	77,487,044.44
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,561,324,663.69</b>	<b>1,271,651,358.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>803,145,336.31</b>	<b>41,348,641.96</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>53,581,091.59</b>	<b>-62,687,793.34</b>
加：期初现金及现金等价物余额		533,238,453.57	595,926,246.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>586,819,545.16</b>	<b>533,238,453.57</b>

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 公司所有者权益变动表

2020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							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)	资本公积	减：库存 股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	126,373,256.40	357,321,060.63					-62,655,289.62	421,039,027.41	421,039,027.41
（一）综合收益总额							97,615,410.38	97,615,410.38	97,615,410.38
（二）所有者投入和减少资本	121,540,310.65	362,154,006.38						483,694,317.03	483,694,317.03
1、所有者投入资本	121,540,310.65	362,154,006.38						483,694,317.03	483,694,317.03
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							-160,270,700.00	-160,270,700.00	-160,270,700.00
1、提取盈余公积									
其中：法定公积金									
任意公积金									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者（或股东）的分配							-160,270,700.00	-160,270,700.00	-160,270,700.00
4、其他									
（五）所有者权益内部结转	4,832,945.75	-4,832,945.75							
1、资本公积转增资本（或股本）	4,832,945.75	-4,832,945.75							
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									
四、本年年末余额	1,226,373,256.40	2,212,007,141.44					-1,577,532,837.48	1,860,847,560.36	1,860,847,560.36

单位负责人：



主管会计工作负责人：

本报告书共108页第11页



会计机构负责人：





## 公司所有者权益变动表（续）

2020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							所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计
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									
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									
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：



# 佛山市建设开发投资有限公司

## 2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

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”。

#### 1、企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

##### (1) 公司概况

公司是佛山市人民政府国有资产监督管理委员会根据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于 2011 年 10 月 9 日印发的《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)文件精神, 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组建成立的, 于 2012 年 2 月 3 日在广东省佛山市工商行政管理局登记注册。公司统一社会信用代码为 91440600590064070U, 注册资本为 122637.325640 万元。

##### (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

#### 2、企业的经营范围

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)。

#### 3、本公司的实际控制人

根据《佛山市属国有企业改革重组方案》(佛府函〔2016〕223 号), 佛山市公盈投资控股有限公司与本公司均为佛山市国资委管理的一级企业, 虽然本公司最大股东为佛山市公盈投资控股有限公司, 但在管理上本公司与佛山市公盈投资控股有限公司相互独立, 本公司

不受其它股东的管理与控制。因此本公司实际最终股东仍为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会，本公司实际控制人为佛山市人民政府国有资产监督管理委员会。

同时，根据 2020 年 4 月 29 日公司股东签订《授权委托书》，为提高公司经营管理效率，委托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、佛山市公用事业控股有限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。综上，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，本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。

#### **4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日**

本财务报告于 2021 年 4 月 12 日经本公司董事会批准报出。

#### **二、财务报表的编制基础**

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

#### **三、遵循企业会计准则的声明**

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

#### **四、重要会计政策和会计估计**

##### **1、会计期间**

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

##### **2、营业周期**

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

### 3、记账本位币

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

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

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

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

小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5、“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并

范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13“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。

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

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中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。

## 9、金融工具

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

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价

值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

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

### 2) 持有至到期投资

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

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

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

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

### 3) 贷款和应收款项

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

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

### 4) 可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成

的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

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

### （3）金融资产减值

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

本公司对单项金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。

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

#### （5）金融负债的分类和计量

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

入初始确认金额。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

2) 其他金融负债

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

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。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。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

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

#### (9) 权益工具

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

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

### 10、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

本公司将金额为人民币 500.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司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

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

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。

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

## 11、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。

## 12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（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；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。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。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，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，本公司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。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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。

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

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

施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司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。本公司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。本公司自联营企业及

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，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

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

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，

其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

#### 14、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。

本公司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。

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、20“长期资产减值”。

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

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

(3) 本公司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：

本公司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，本公司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。

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。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	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

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，本公司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、20“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

### (5) 其他说明

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

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

本公司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。

## 16、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、20“长期资产减值”。

## 17、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。

## 18、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司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公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为

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

## （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 19、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。本公司的长期待摊费用主要包括软件、装修改造费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利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。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、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。

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务

日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

## 22、预计负债

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

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

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

### （1）亏损合同

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

### （2）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，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

## 23、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。

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

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

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，按权益工具的内在价值计量，内在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，按照本公司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，按照本公司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

本公司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。

### 24、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

本公司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，则本公司

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，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司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、17“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，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 25、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。

#### ① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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。

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

#### (3) 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

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

## 26、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和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理暂行办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理暂行办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

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

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 28、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。

### （1）本公司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）本公司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) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

(5) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本公司对办公和商用的租赁合同,符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10号)适用范围和条件的(即,减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变;减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额;综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化),其租金减免、延期支付等租金减让,自2020年1月1日起采用如下简化方法处理:

本公司作为承租人:

①如果租赁为经营租赁,本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。本公司将减免的租金作为或有租金,在减免期间冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目;延期支付租金的,在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

②如果租赁为融资租赁,本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用,继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。本公司在达成减让协议等解除原租金支付义务时,冲减“制造费用”、“管理费用”、“销

售费用”等科目，并相应调整长期应付款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，同时调整未确认融资费用；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

本公司作为出租人：

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

②如果租赁为融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，按照减让前折现率折现计入当期损益的，同时调整未实现融资收益；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

## 29、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

### （2）应付债券

本公司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。

本公司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。

### （3）资产证券化

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

当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金

融资产；当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；如本公司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，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司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。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产

### 30、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

无。

#### (2) 会计估计变更

无。

### 31、其他

无。

## 五、重大会计判断和估计

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

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

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

#### (1) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

## （2）折旧和摊销

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

## （3）递延所得税资产

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

## （4）所得税

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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13.00%、9.00%、6.00%、5.00%、3.00%或 2.00%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 7.00%、5.00%或 1.00%计缴。
教育附加费	按实际缴纳的流转税的 3.00%计缴。

地方教育附加费	按实际缴纳的流转税的 2.00%或 1.00%计缴。
房产税	房屋租赁收入的 12.00%或依据房产原值计算的计税基础的 1.20%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25.00%、20.00%、15.00%计缴。
土地使用税	应税土地面积 3.00 元/m <sup>2</sup> 或 12.00 元/m <sup>2</sup> 计缴。
土地增值税	按实际增值率适用四级超率累进税率及预征率（普通住宅 2.00%、非普通住宅 3.00%、商业车位 4.00%）计缴。

## 2、税收优惠及批文

### （1）小微企业普惠性税收减免

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25.00%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%。本公司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。

### （2）西部地区鼓励类产业企业所得税优惠

根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58号）文，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2020年1月1日，“年末”指2020年12月31日，“上年年末”指2019年12月31日，“本年”指2020年度，“上年”指2019年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	234,594.50	122,440.36
银行存款	1,922,091,225.36	1,536,731,779.82
其他货币资金	370,403,928.08	60,147,130.66
合 计	2,292,729,747.94	1,597,001,350.84

其中，使用受限制的货币资金：

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
质押存款	80,000,000.00	
流贷质押保证金	150,000,000.00	
银承保证金	140,000,000.00	
诉讼冻结资金	56,925,111.48	
合 计	426,925,111.48	

注：除上述情况之外，本公司货币资金期末余额中无存放于境外及其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

## 2、交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,000,000.00	
其中：衍生金融资产	15,000,000.00	
合 计	15,000,000.00	

## 3、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	75,220,439.03	60,459,221.84
商业承兑汇票	409,335,357.20	15,760,455.57
小 计	484,555,796.23	76,219,677.41
减：坏账准备		
合 计	484,555,796.23	76,219,677.41

## 4、应收账款

### (1) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	12,824,515.25	0.56	12,824,515.25	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,285,188,398.91	99.43	23,009,210.90	1.01	2,262,179,188.01
其中：(1) 账龄组合	2,285,188,398.91	99.43	23,009,210.90	1.01	2,262,179,188.01

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
(2) 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	183,197.48	0.01	183,197.48	100.00	
合计	2,298,196,111.64	100.00	36,016,923.63	1.57	2,262,179,188.01

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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	1,674,432,846.16
其中：(1) 账龄组合	1,684,572,484.36	98.90	17,083,420.94	1.01	1,667,489,063.42
(2) 关联方组合	6,943,782.74	0.41			6,943,782.74
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	1,674,432,846.16

## ①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	年末余额			
	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	11,541,721.98	11,541,721.98	100.00	发生诉讼, 预计无法收回
广州盛准祥建材贸易有限公司	1,282,793.27	1,282,793.27	100.00	预计无法收回
合计	12,824,515.25	12,824,515.25	—	—

(续上表)

应收账款 (按单位)	年初余额			
	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
合计	11,649,672.48	11,649,672.48	—	—

## ②组合中, 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

账 龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	2,130,046,380.47		
1-2 年 (含 2 年)	128,805,669.63	6,440,283.48	5.00
2-3 年 (含 3 年)	5,565,160.91	556,516.10	10.00
3-4 年 (含 4 年)	5,296,683.08	1,059,336.62	20.00
4-5 年 (含 5 年)	1,042,860.19	521,430.07	50.00
5 年以上	14,431,644.63	14,431,644.63	100.00
合 计	2,285,188,398.91	23,009,210.90	1.01

(续上表)

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

## 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	年末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
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
苏州新工产业管理服务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
苏雪菲	9,081.00	9,081.00	100.00	无法回收
苏州夜上浓妆娱乐会所	4,500.00	4,500.00	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
詹德精	477.00	477.00	100.00	无法回收
合 计	183,197.48	183,197.48		

(续上表)

债务人名称	年初数			
-------	-----	--	--	--

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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
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
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
苏雪菲	9,081.00	9,081.00	100.00	无法回收
苏州夜上浓妆娱乐会所	4,500.00	4,500.00	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
詹德精	477.00	477.00	100.00	无法回收
合 计	183,197.48	183,197.48		

## (2) 坏账准备的情况

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	
应收账款	28,916,290.90	7,100,632.73				36,016,923.63
合 计	28,916,290.90	7,100,632.73				36,016,923.63

## (3) 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
佛山市禅城区土地和房屋征收中心(回迁安置补偿款)	164,193,902.50	7.14	1 年以内
济南肇亚建材有限公司	83,356,265.04	3.63	1 年以内
湖南铝鑫贸易有限公司	73,278,623.41	3.19	1 年以内
广州江河幕墙系统工程有限公司	71,972,956.69	3.13	1 年以内
陕西亚铝商贸有限公司	66,481,298.16	2.89	1 年以内
合 计	459,283,045.80	19.98	

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	57,712,962.44	96.42		17,719,079.42	99.77	
1 至 2 年	2,105,971.20	3.52		41,385.01	0.23	
2 至 3 年	39,000.00	0.06		4.00	0.00	
合 计	59,857,933.64	100.00		17,760,468.43	100.00	

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
佛山市乐丰物业管理有限公司	7,418,768.90	12.39
广州市第四建筑工程有限公司	4,813,409.90	8.04
上海盛房建设(集团)有限公司	3,000,000.00	5.01
佛山市衡隆投资有限公司	2,689,677.79	4.49
佛山市自来水工程有限公司	1,649,755.68	2.76
合 计	19,571,612.27	32.70

## 6、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	4,255,451.39	346,152.13
其他应收款	1,126,108,820.66	1,258,168,108.21
合 计	1,130,364,272.05	1,258,514,260.34

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

## (1) 应收利息

## ①应收利息分类

项 目	年末余额	年初余额
定期存款利息	4,255,451.39	346,152.13
小 计	4,255,451.39	346,152.13
减：坏账准备		
合 计	4,255,451.39	346,152.13

## (2) 其他应收款

## ①按款项分类披露

## 按款项性质分类情况

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	490,199,375.09	29.61	490,199,375.09	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,135,123,520.45	68.57	9,014,699.79	0.79
其中：账龄组合	1,135,123,520.45	68.57	9,014,699.79	0.79

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	30,163,431.28	1.82	30,163,431.28	100.00
合计	1,655,486,326.82	100.00	529,377,506.16	31.98

(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

## i.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)	682,536,578.21		
1-2 年 (含 2 年)	237,173,367.32	1.50	3,557,600.50
2-3 年 (含 3 年)	141,187,999.45	2.00	2,823,759.99
3-4 年 (含 4 年)	17,497,798.13	2.50	436,869.96
4-5 年 (含 5 年)	31,995,976.43	3.00	959,879.29
5 年以上	24,731,800.91	5.00	1,236,590.05
合计	1,135,123,520.45	0.79	9,014,699.79

(续上表)

账龄	年初数		
	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

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	坏账比例 (%)	
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

## ii. 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
佛山市金融投资控股有限公司	17,700,000.00	17,700,000.00	100.00	预计无法收回
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
佛山市金融投资控股有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	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
佛山市隽锦建材科技有限公司	5,742,986.69	5,742,986.69	100.00	预计无法收回
佛山市金融投资控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计无法收回
合 计	490,199,375.09	490,199,375.09	100.00	

## iii. 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额		年末余额
		计提	收回或转回	
账龄组合	7,609,488.69	1,405,211.10		9,014,699.79
单项金额重大并单项计 提坏账准备的其他应收 款	489,454,705.62	744,669.47		490,199,375.09
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的其他 应收款	31,765,052.68		1,601,621.40	30,163,431.28
合 计	528,829,246.99	2,149,880.57	1,601,621.40	529,377,506.16

## ③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年 末余额
------	------	------	----	------------------------------	---------------

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年 末余额
佛山市广佛里投资开发有限公司	借款	395,228,200.00	1-2 年	23.87	3,235,173.00
佛山市创图发展物业管理有限公司	处置子公司 不良资产	392,912,556.26	5 年以上	23.73	392,912,556.26
恒诚制药集团股份有限公司	往来款	316,785,000.00	1 年以内	19.14	-
绿地控股集团有限公司	往来款	196,000,000.00	1 年以内	11.84	-
恒天地产有限公司	往来款	115,551,354.09	1 年以内	6.98	-
合 计	—	1,416,477,110.35	—	85.56	396,147,729.26

## 7、存货

### (1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,570,535.85	-	4,570,535.85
开发成本	5,351,681,840.42	-	5,351,681,840.42
产成品	280,121,067.15	-	280,121,067.15
开发产品	508,850,009.48	-	508,850,009.48
在产品	890,895.47	-	890,895.47
委外物资	266,539,562.49		266,539,562.49
发出商品	23,320,241.44	-	23,320,241.44
合 计	6,435,974,152.30	-	6,435,974,152.30

### (续上表)

项 目	年初余额		
	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

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合 计	5,036,334,639.79		5,036,334,639.79

## (2) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
开发成本总计				5,351,681,840.42	4,206,846,232.34
其中:					
花曼沁园项目	2019年7月	2021年6月	77,004.95	476,130,055.80	346,036,086.97
恒俪湾项目	2017年10月	2020年12月	75,551.05		996,578,911.26
誉湖项目	2020年3月	2022年9月	145,900.00	929,135,279.58	
璀璨天城项目 A1-A4 地块	2015年8月	2022年12月	1,260,000.00	3,522,862,438.35	2,749,592,666.49
花曼曦苑项目	2019年11月	2022年12月	29,050.12	167,483,606.77	99,277,867.34
小 计			1,587,506.12	5,095,611,380.50	4,191,485,532.06

## (3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
花曼丽舍项目	2019年12月	11,075,805.76	77,688,559.55	76,766,945.55	11,997,419.76
恒俪湾项目	2020年12月		1,244,882,593.24	845,519,751.40	399,362,841.84
璀璨天城项目 A5-A7 地块	2019年6月	368,225,262.43	59,458,971.65	330,194,486.20	97,489,747.88
合 计		379,301,068.19	1,382,030,124.44	1,252,481,183.15	508,850,009.48

(4) 存货期末余额中含有资本化的借款费用 448,626,442.22 元。

## 8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预交企业所得税	110,277,721.02	182,541,845.08
增值税进项税额	124,591,275.81	107,726,419.95
预缴增值税	64,215.93	60,056,363.49
预缴土地增值税	18,376,908.33	45,481,962.43
预缴城建税		4,202,833.77
预缴教育费附加		3,002,024.19
预缴印花税		480.00
合 计	253,310,121.09	403,011,928.91

## 9、可供出售金融资产

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	1,418,594.27		1,418,594.27	1,181,980.00		1,181,980.00
按成本计量的	52,000.00		52,000.00	33,389,002.74	33,339,002.74	50,000.00
合 计	1,470,594.27		1,470,594.27	34,570,982.74	33,339,002.74	1,231,980.00

## 10、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	194,508,885.76	46,359,375.03		240,868,260.79
小 计	194,508,885.76	46,359,375.03		240,868,260.79
减：长期股权投资减值准备				
合 计	194,508,885.76	46,359,375.03		240,868,260.79

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业											
佛山嘉逸置业有限公司	86,116,477.88			21,591,184.06						107,707,661.94	
佛山东货场铁路物流有限公司	91,526,762.47			7,682,055.86						99,208,818.33	
佛山市城市安全研究中心有限公司	7,634,408.83			1,317,371.69						8,951,780.52	
佛山市粮食集团有限公司	5,000,000.00	20,000,000.00								25,000,000.00	
佛山市广佛里投资开发有限公司	2,999,405.88			-2,999,405.88						0.00	
佛山茂隆投资发展有限公司	1,231,830.70		1,231,830.70							0.00	
合 计	194,508,885.76	20,000,000.00	1,231,830.70	27,591,205.73						240,868,260.79	

## (3) 重要的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	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	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	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	7,841,299.96	74,984,837.42	490,610,626.58	5,390,959,094.53	4,215,824.43	62,076,175.34	616,676,436.36	3,682,442,190.58
非流动资产	22,308,568.70	1,167,987.76	38,002.08	156,968.67	23,777,996.79	3,912,943.64	12,469.81	9,170,258.98
资产合计	30,149,868.66	76,152,825.18	490,648,628.66	5,391,116,063.20	27,993,821.22	65,989,118.98	616,688,906.17	3,691,612,449.56
流动负债	13,796,196.32	49,458,856.99	130,055,984.68	658,233,983.96	27,004,260.61	44,176,522.31	280,452,938.74	2,883,099,392.24
非流动负债	26,292.36	1,117,452.42	1,567,104.19	2,099,400,000.00	26,292.36	-	4,966,501.80	799,400,000.00
负债合计	13,822,488.68	50,576,309.41	131,623,088.87	2,757,633,983.96	27,030,552.97	44,176,522.31	285,419,440.54	3,682,499,392.24
净资产	16,327,379.98	25,576,515.77	359,025,539.79	2,633,482,079.24	963,268.25	21,812,596.67	331,269,465.63	9,113,057.32
按持股比例计算的净资产份额	8,163,689.99	8,951,780.52	107,707,661.94	790,044,623.77	481,634.13	7,634,408.83	99,380,839.70	2,733,917.20
对联营企业权益投资的账面价值	99,208,818.33	8,951,780.52	107,707,661.94	0.00	91,526,762.54	7,634,408.83	86,116,477.81	2,999,405.88
营业收入	4,626,750.40	40,162,223.13	59,986,905.09	334,096.07	5,721,032.13	42,348,457.12	62,594,505.54	201,203.64

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	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司	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	佛山嘉逸置业有限公司	佛山市广佛里投资开发有限公司
净利润	15,364,111.73	6,199,642.56	27,765,074.16	-25,554,690.95	-538,550.66	6,868,097.44	121,782,048.21	-1,980.39
其他综合收益						-	-	-
综合收益总额	15,364,111.73	6,199,642.56	27,765,074.16	-25,554,690.95	-538,550.66	6,868,097.44	121,782,048.21	-1,980.39
企业本年收到的来自联营企业的股利								

## 11、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	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	
一、成本合计	712,191,611.05	91,620,404.35	17,416,613.78			821,228,629.18
其中：房屋、建筑物	697,922,811.09	91,620,404.35	17,416,613.78			806,959,829.22
土地使用权	14,268,799.96					14,268,799.96
二、公允价值变动合计	589,167,018.95			614,971.87		589,781,990.82
其中：房屋、建筑物	585,262,018.91			536,171.87		585,798,190.78
土地使用权	3,905,000.04			78,800.00		3,983,800.04
三、账面价值合计	1,301,358,630.00	91,620,404.35	17,416,613.78	614,971.87		1,411,010,620.00
其中：房屋、建筑物	1,283,184,830.00	91,620,404.35	17,416,613.78	536,171.87		1,392,758,020.00
土地使用权	18,173,800.00			78,800.00		18,252,600.00

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七、49 所有权和使用权受到限制的资产。

## (2) 重要的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
岭南 250 套	174,286,800.00	办证资料不完整
惠景三街 38、40、42、44 号首至三层	150,596,700.00	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	89,167,000.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 45、47 号首至三层	74,665,400.00	资产划拨时办证资料不完整
富力 108 套房	73,885,900.00	办证资料不完整
惠景三街 2、4、6 号首至三层	61,769,200.00	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)	45,496,900.00	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)	16,494,800.00	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 号的地下室	8,971,300.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 18 号(首、夹、二层)	8,468,700.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 42、44 号的地下室	6,782,100.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 2、4、6 号的地下室	6,452,100.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景三街 10 号 102 铺(首、夹、二层)	6,264,500.00	资产划拨时办证资料不完整
佛山市禅城区惠景三街 38、40 号的地下室	6,035,500.00	资产划拨时办证资料不完整
惠景二街 45、47 号地下室	4,661,200.00	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、二座的地下室	4,598,900.00	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) 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) 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) C 室	1,132,200.00	资产划拨时办证资料不完整
合 计	744,384,900.00	

## 12、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	179,594,848.32	155,923,260.39
固定资产清理		592.92
合 计	179,594,848.32	155,923,853.31

## (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	220,932,126.51	1,003,205.46	12,057,744.30	13,892,764.65	6,740,190.17	254,626,031.09
2. 本期增加金额	30,832,869.54	68,434.24	1,675,311.74	1,842,733.58	7,054,907.19	41,474,256.29
其中：（1）外购		68,434.24	1,675,311.74	1,842,733.58	7,054,907.19	10,641,386.75
（2）在建工程转入	30,832,869.54					30,832,869.54
3. 本期减少金额	6,505,350.00	677,307.37	290,110.99	4,399.00	360,000.00	7,837,167.36
其中：处置	6,505,350.00	677,307.37	290,110.99	4,399.00	360,000.00	7,837,167.36
4. 期末余额	245,259,646.05	394,332.33	13,442,945.05	15,731,099.23	13,435,097.36	288,263,120.02
二、累计折旧						
1. 期初余额	62,407,192.17	729,399.00	6,137,775.96	7,119,783.85	2,925,819.72	79,319,970.70
2. 本期增加金额	7,186,762.12	56,290.90	1,684,106.07	2,538,465.77	3,965,189.16	15,430,814.02
其中：计提或摊销	7,186,762.12	56,290.90	1,684,106.07	2,538,465.77	3,965,189.16	15,430,814.02
3. 本期减少金额	4,574,415.52	643,521.01	244,938.60	2,437.89		5,465,313.02
其中：处置	4,574,415.52	643,521.01	244,938.60	2,437.89		5,465,313.02
4. 年末余额	65,019,538.77	142,168.89	7,576,943.43	9,655,811.73	6,891,008.88	89,285,471.70
三、减值准备						
1. 期初减值准备余额	19,382,800.00					19,382,800.00
2. 期末减值准备余额	19,382,800.00					19,382,800.00

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
四、账面价值						
1. 期末账面价值	160,857,307.28	252,163.44	5,866,001.62	6,075,287.50	6,544,088.48	179,594,848.32
2. 期初账面价值	139,142,134.34	273,806.46	5,919,968.34	6,772,980.80	3,814,370.45	155,923,260.39

## (2) 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
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
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
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	

**13、在建工程**

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	508,940,543.32	260,028,123.62
合 计	508,940,543.32	260,028,123.62

**(1) 在建工程情况**

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
装配式绿色建筑基地建设项目				11,357,923.98		11,357,923.98
乐从葛岸村地块项目	191,324,820.74		191,324,820.74	44,231,880.05		44,231,880.05
大良雅居乐花园项目	190,457,886.96		190,457,886.96	203,486,144.36		203,486,144.36
汇通大厦项目	126,777,076.00		126,777,076.00			
电炉厂地块项目				331,000.00		331,000.00
办公用房功能改造工程				586,474.70		586,474.70
其他工程	380,759.62		380,759.62	34,700.53		34,700.53
合 计	508,940,543.32		508,940,543.32	260,028,123.62		260,028,123.62

**(2) 重要在建工程项目本年变动情况**

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年转入投资性房地产金额	年末余额
装配式绿色建筑基地建设项目	11,357,923.98	19,474,945.56	30,832,869.54		
乐从葛岸村地块项目	44,231,880.05	147,092,940.69			191,324,820.74
大良雅居乐花园项目	203,486,144.36	4,388,356.38		17,416,613.78	190,457,886.96
汇通大厦项目		126,777,076.00			126,777,076.00
合 计	259,075,948.39	297,733,318.63	30,832,869.54	17,416,613.78	508,559,783.70

**14、无形资产****(1) 无形资产情况**

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	1,171,591,077.23	16,213,291.12	4,005,335.79	1,191,809,704.14
2、本年增加金额	4,483,315.03	884,974.43	1,155,470.11	6,523,759.57

项目	土地使用权	软件	其他无形资产	合计
其中：（1）购置	4,483,315.03	884,974.43	151,688.28	5,519,977.74
（2）内部研发			1,003,781.83	1,003,781.83
3、本年减少金额		173,973.46		173,973.46
其中：处置		173,973.46		173,973.46
4、年末余额	1,176,074,392.26	16,924,292.09	5,160,805.90	1,198,159,490.25
二、累计摊销				
1、年初余额	97,369,774.39	6,060,792.55	1,101,864.69	104,532,431.63
2、本年增加金额	41,811,685.21	1,990,054.66	669,025.30	44,470,765.17
其中：摊销	41,811,685.21	1,990,054.66	669,025.30	44,470,765.17
3、本年减少金额		173,973.46		173,973.46
其中：处置		173,973.46		173,973.46
4、年末余额	139,181,459.60	7,876,873.75	1,770,889.99	148,829,223.34
三、账面价值				
1、年末账面价值	1,036,892,932.66	9,047,418.34	3,389,915.91	1,049,330,266.91
2、年初账面价值	1,074,221,302.84	10,152,498.57	2,903,471.10	1,087,277,272.51

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## 15、商誉

## (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	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	77,627,941.05			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	本年增加
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	60,347,692.71			60,347,692.71

## 16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少 金额	年末余额
装修改造费	13,847,930.57	3,804,116.18	5,771,226.67		11,880,820.08
其他长期待摊费用	1,970,941.90	662,118.30	662,720.80		1,970,339.40
合 计	15,818,872.47	4,466,234.48	6,433,947.47		13,851,159.48

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

## (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	934,184,062.24	233,461,097.84	715,851,121.19	178,962,780.30
资产减值准备	569,412,900.77	142,268,307.47	452,783,686.67	113,195,921.67
可供出售金融资产公 允价值变动	200,623.00	50,155.75		
预提土地增值税	185,720,436.22	46,430,109.06		
其他	178,850,102.25	44,712,525.56	263,067,434.52	65,766,858.63
二、递延所得税负债	1,836,293,865.13	459,073,466.28	1,856,214,742.40	464,053,685.60
应收利息	4,255,451.39	1,063,862.85		
可供出售金融资产公 允价值变动			823,680.00	205,920.00
投资性房地产公允价 值变动	589,781,990.82	147,445,497.71	589,167,018.95	147,291,754.74
非同一控制下企业合 并资产评估增值	138,813,181.48	34,703,295.37	140,791,268.84	35,197,817.21
国有企业改制评估增 值	968,172,830.24	242,043,207.56	1,005,269,227.28	251,317,306.82
其他	135,270,411.20	33,817,602.80	120,163,547.33	30,040,886.83

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	311,556,177.38	272,820,945.31
合 计	311,556,177.38	272,820,945.31

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
2021 年	1,098,343.13	1,343,027.22	
2022 年	12,435,340.92	12,435,340.92	
2023 年	83,979,997.62	83,979,997.62	
2024 年	158,712,838.37	175,062,579.56	
2025 年	55,329,657.35		
合 计	311,556,177.38	272,820,945.31	

## 18、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
投资性房地产置换	21,983,100.00	21,983,100.00
合 计	21,983,100.00	42,000,053.84

## 19、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	1,326,000,000.00	810,000,000.00
保证借款	578,000,000.00	328,413,757.67
抵押借款	300,000,000.00	-
合 计	2,204,000,000.00	1,138,413,757.67

### (2) 重要的短期借款明细

银行	利率	借款日期	借款到期日	金额
兴业银行股份有限公司佛山分行	4.1750%	2020-8-1	2020-7-31	300,000,000.00
兴业银行股份有限公司佛山分行	3.4800%	2020-5-27	2021-05-26	156,000,000.00
中信银行股份有限公司佛山分行	3.7500%	2020-6-28	2021-6-27	150,000,000.00
华夏银行股份有限公司佛山分行	3.3000%	2020-11-20	2021-11-19	100,000,000.00
广发银行股份有限公司佛山分行	3.8200%	2020-3-30	2021-3-29	100,000,000.00
合 计				806,000,000.00

## 20、应付票据

## (1) 应付票据列示

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	280,000,000.00	
合 计	280,000,000.00	

## 21、应付账款

## (1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
材料采购款	42,362,921.48	16,872,933.03
工程款	1,531,638,571.62	1,265,652,888.90
其他	69,959,950.45	283,888,707.05
合 计	1,643,961,443.55	1,566,414,528.98

## 22、预收款项

## (1) 预收款项列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	767,067,898.38	1,076,568,875.00
1-2 年	325,341,755.69	4,243,316.87
合 计	1,092,409,654.07	1,080,812,191.87

## 23、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	32,811,286.17	241,313,589.95	239,664,759.36	34,460,116.76
二、离职后福利-设定提存计划	763,867.32	7,322,021.42	7,530,137.34	555,751.40
三、辞退福利	7,500.00	2,359,141.57	2,310,756.73	55,884.84
合 计	33,582,653.49	250,994,752.94	249,505,653.43	35,071,753.00

## (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	25,042,036.82	204,794,386.25	204,400,635.55	25,435,787.52
2、职工福利费	326,524.78	9,200,037.13	8,996,411.52	530,150.39
3、社会保险费	20,452.38	3,668,730.94	3,689,183.32	
其中：医疗保险费	20,452.38	2,872,250.63	2,892,703.01	
工伤保险费		17,267.27	17,267.27	
生育保险费		779,213.04	779,213.04	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
4、住房公积金	324,495.00	11,914,488.07	12,049,967.07	189,016.00
5、工会经费和职工教育经费	955,825.99	4,097,338.05	4,218,485.39	834,678.65
6、其他人工成本	6,141,951.20	7,638,056.51	6,309,523.51	7,470,484.20
7、商业保险		553.00	553.00	
合计	32,811,286.17	241,313,589.95	239,664,759.36	34,460,116.76

## (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
1、基本养老保险		2,594,598.85	2,594,598.85	-
2、失业保险费		521,165.00	459,754.18	61,410.82
3、企业年金缴费	763,867.32	4,206,257.57	4,475,784.31	494,340.58
合计	763,867.32	7,322,021.42	7,530,137.34	555,751.40

## 24、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	47,691,943.39	284,073,494.06
企业所得税	227,955,820.60	78,717,552.11
个人所得税	1,039,711.41	693,198.07
城市维护建设税	21,936,194.99	19,575,947.64
土地增值税	2,323,861.56	2,329,180.72
教育费附加	15,675,341.84	13,945,439.78
房产税	514,302.63	429,794.70
土地使用税	30,166.60	272,501.54
印花税	1,301,423.60	661,766.40
契税	2.95	5,662,351.04
其他	147.64	3,263.85
合计	318,468,917.21	406,364,489.91

## 25、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	42,366,750.76	7,832,531.53
应付股利	63,929,978.76	59,265,419.45
其他应付款	876,036,029.10	699,481,876.87

项 目	年末余额	年初余额
合 计	982,332,758.62	766,579,827.85

**(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	27,882,473.12	6,348,210.99
短期借款应付利息	2,141,400.92	1,484,320.54
企业债券利息	12,342,876.72	
合 计	42,366,750.76	7,832,531.53

注：本公司期末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	63,929,978.76	59,265,419.45
合 计	63,929,978.76	59,265,419.45

**(3) 其他应付款**

## ①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
保证金及押金	15,782,226.72	17,490,512.13
代付员工款项	5,476,055.43	75,957.14
关联方往来款	193,475,859.27	410,845,336.56
外部往来款	651,163,617.23	252,167,541.25
其他	10,138,270.45	18,902,529.79
合 计	876,036,029.10	699,481,876.87

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
珠海市海德贸易有限公司	57,807,712.57	债权人未催收
绿地控股集团有限公司	39,278,363.95	债权人未催收
华一集团有限公司	20,000,000.00	债权人未催收
佛山市新元资产管理有限公司（原挂长期借款）	14,000,000.00	债权人未催收
佛山市公盈投资控股有限公司	12,800,000.00	债权人未催收
合 计	143,886,076.52	——

**26、一年内到期的非流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	1,301,710,893.23	1,094,475,000.00
合 计	1,301,710,893.23	1,094,475,000.00

## 27、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券	506,387,042.82	
待转销项税额	199,043,231.20	
预提土地增值税	273,706,879.02	77,987,210.30
合 计	979,137,153.04	77,987,210.30

## 其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
20佛山建投SCP001	500,000,000.00	2020-4-30	2021-1-25	500,000,000.00		500,000,000.00	6,387,042.82			506,387,042.82
小 计	500,000,000.00			500,000,000.00		500,000,000.00	6,387,042.82			506,387,042.82

注：2021年1月25日，本公司上述超短融债券20佛山建投SCP001完成兑付。

**28、长期借款**

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	103,652,676.44	2,052,676.44
抵押借款	514,046,076.74	198,875,000.00
保证借款	329,921,000.00	659,921,000.00
信用借款	394,080,000.00	657,500,000.00
保证抵押借款	116,525,962.29	93,771,614.09
合 计	1,458,225,715.47	1,612,120,290.53

## 期末重要的长期借款明细：

银行	利率	借款日期	借款到期日	金额
中国银行股份有限公司佛山分行	4.4175%	2020-6-30	2023-6-29	266,400,000.00
中国银行股份有限公司佛山分行	5.7000%	2020-1-8	2023-1-7	210,000,000.00
中国农业发展银行佛山分行	4.7500%	2019-3-28	2022-3-25	270,000,000.00
交通银行佛山分行	5.3900%	2017-9-13	2036-12-29	246,760,000.00
合 计				993,160,000.00

**29、应付债券**

## (1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债	499,632,690.98	
合 计	499,632,690.98	

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
20佛建01[152451]	500,000,000.00	2020-5-6	7 年期	500,000,000.00		500,000,000.00	12,342,876.71	367,309.02		499,632,690.98
小计	500,000,000.00	2020-5-6	7年期	500,000,000.00		500,000,000.00	12,342,876.71	367,309.02		499,632,690.98

**30、长期应付款**

项目	年末余额	年初余额
应付融资租赁款		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

**31、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
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	252,575,698.97	4,832,945.75		257,408,644.72
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
佛山市公用事业控股有限公司		121,540,310.65		121,540,310.65
合计	1,100,000,000.00	126,373,256.40		1,226,373,256.40

注 1：2020 年 9 月 29 日，根据佛山市国资委下发《市国资委关于向佛山市建设开发投资有限公司增资 1500 万元的通知》以及佛山市国资委下发《市国资委关于做好佛山市建设开发投资有限公司增资工作安排的通知》，佛山市国资委对本公司增资 15,000,000.00 元，其中 4,832,945.75 元计入注册资本，其余 10,167,054.25 元计入资本公积；

注 2：本年度本公司新增股东佛山市公用事业控股有限公司对本公司增资 377,224,317.03 元，其中 121,540,310.65 元计入注册资本，其余 255,684,006.38 计入资本公积。

注 3：经上述变动后，本公司注册资本由 110,000.00 万元，变更为 122,637.33 万元。

**32、资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本（或股本）溢价	1,829,635,080.81	362,154,006.38	4,832,945.75	2,186,956,141.44
其他资本公积	1,257,674,923.83			1,257,674,923.83
合计	3,087,310,004.64	362,154,006.38	4,832,945.75	3,444,631,065.27

注 1：本公司于 2019 年收到市国资委对本公司增资 15,000,000.00 元计入资本公积，2020 年 9 月 29 日，根据《市国资委关于向佛山市建设开发投资有限公司增资 1500 万元的通知》，佛山市国资委对本公司增资 15,000,000.00 元，其中 4,832,945.75 元计入注册资本，本公司将 4,832,945.75 元由资本公积转增资本；

注 2：根据佛山市国资委下发《市国资委关于做好佛山市建设开发投资有限公司增资工作安排的通知》，新增股东佛山市公用事业控股有限公司对本公司增资 377,224,317.03 元，

其中 121,540,310.65 元计入注册资本，其余 255,684,006.38 计入资本公积；

注 3：根据《市国资委关于下达市建投公司 2020 年财政预算调整项目的通知》及《佛山市财政局关于下达市级 2020 年财政预算调整项目的通知》，2021 年 10 月 31 日本公司收到财政局注资款 5,000,000.00 元计入资本公积；

注 4：根据《市建投公司关于拨付财政预算调整项目资金的申请》（佛建投〔2020〕209 号），2020 年 9 月收到资本公积注入 101,470,000.00 元。

### 33、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额	
		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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
可供出售金融资产公允价值变动损益	-372,533.20	247,474.25			155,764.25	52,274.69	39,435.31	-320,258.51
其他综合收益合计	-372,533.20	247,474.25			155,764.25	52,274.69	39,435.31	-320,258.51

### 34、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	-757,870,595.21	-944,198,628.51
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		53,084.88
调整后年初未分配利润	-757,870,595.21	-944,145,543.63
加：本年归属于母公司股东的净利润	86,694,939.37	246,274,948.42
减：应付普通股股利	160,270,700.00	60,000,000.00
年末未分配利润	-831,446,355.84	-757,870,595.21

### 35、营业收入和营业成本

#### （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	10,804,532,102.51	9,585,226,734.13	8,195,433,260.82	6,673,951,895.95

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	42,178,434.11	27,396,301.99	11,071,333.80	2,387,037.81
合 计	10,846,710,536.62	9,612,623,036.12	8,206,504,594.62	6,676,338,933.76

## (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
铝制品销售	5,561,545,779.95	5,217,862,333.77	5,655,482,909.09	4,989,034,094.04
有色金属贸易	3,097,741,075.53	3,063,883,192.23	168,322,640.51	168,206,372.48
房屋销售	1,834,357,775.93	1,087,057,215.46	2,139,774,703.73	1,366,466,414.82
物业管理及安保	117,981,896.51	77,531,947.27	107,020,205.52	66,390,085.72
租赁及仓储	46,564,339.39	9,056,828.80	44,227,705.06	7,359,474.45
设计服务	52,837,806.39	43,947,999.79	56,430,929.05	52,879,705.44
房屋装修	12,022,131.45	20,297,169.70	14,654,399.04	11,679,784.90
销售预制装配单位	48,271,394.80	44,752,162.26	9,519,768.82	11,935,964.10
电商销售	33,209,902.56	20,837,884.85		
合 计	10,804,532,102.51	9,585,226,734.13	8,195,433,260.82	6,673,951,895.95

## (3) 主要业务-按区域

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
境内	10,804,532,102.51	9,585,226,734.13	8,195,433,260.82	6,673,951,895.95
合 计	10,804,532,102.51	9,585,226,734.13	8,195,433,260.82	6,673,951,895.95

## 36、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	227,616,489.23	154,502,452.08
房产税	8,226,804.79	7,877,716.51
土地使用税	4,331,589.54	4,685,378.99
印花税	9,864,590.20	8,428,711.71
城市维护建设税	8,743,726.11	20,338,855.67
教育费附加	3,752,975.89	8,783,450.62
地方教育费附加	2,498,957.21	5,750,524.46
其他	78,782.36	81,704.70

项目	本年发生额	上年发生额
合 计	265,113,915.33	210,448,794.74

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 37、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪金	20,513,566.42	22,951,362.03
运输费	19,426,954.80	18,033,570.75
广告宣传费	13,933,312.52	12,161,933.18
销售代理费	13,931,739.94	13,808,728.84
拓展费	10,590,914.48	7,909,873.68
租赁费	3,463,013.40	979,706.43
中介服务费	3,203,572.46	1,207,346.55
业务招待费	2,217,771.54	1,499,443.99
物业管理费	2,034,791.30	4,950,202.43
物料消耗	1,342,218.10	267,902.50
办公费	836,366.95	665,171.50
差旅费	423,391.30	312,518.14
摊销费用	19,697.64	49,048.65
其他	1,355,631.92	1,895,078.35
合 计	93,292,942.77	86,691,887.02

### 38、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	156,859,506.44	162,260,057.91
折旧摊销及租赁	65,419,103.21	62,269,718.14
中介服务及技术咨询费	10,047,638.83	11,995,641.35
业务招待费	6,909,008.86	7,377,394.64
服务及劳务费	3,688,825.35	5,632,748.61
办公费	3,487,713.89	1,994,102.83
其他	3,160,079.64	13,178,648.69
商业保险费	2,984,697.25	267,846.56
物业管理费	1,922,863.08	2,683,820.53

项 目	本年发生额	上年发生额
差旅费	1,423,121.55	1,671,420.43
水电气费	1,069,701.33	1,307,154.93
修理费	696,188.42	1,599,904.73
车辆使用维护费	615,598.86	401,272.56
业务宣传费	583,588.77	457,210.68
招聘费	522,900.99	799,277.08
通讯费	516,516.51	474,959.81
安全管理费	366,055.12	1,077,459.52
维修基金		11,879,612.40
合 计	260,273,108.10	287,328,251.40

### 39、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	14,311.69	1,026,593.79
装配式混凝土支撑体系及其施工方法的研究	3,919,531.09	
合 计	3,933,842.78	1,026,593.79

### 40、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用	228,891,545.88	166,624,092.85
减：利息收入	49,166,259.16	11,237,241.23
加：汇兑损益	148,848.88	
银行手续费	8,563,867.97	3,951,474.76
融资费用		41,515,573.10
合 计	188,438,003.57	200,853,899.48

### 41、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	6,693,239.74	92,537,511.66
合 计	6,693,239.74	92,537,511.66

经营相关的政府补助明细：

项 目	本年发生额	上年发生额
佛山市南海区里水镇公有资产管理办公室扶持资金	4,037,979.78	
进项税加计扣除	753,599.21	284,889.49
2019 年百企争先奖励	615,191.00	
个税手续费返还、稳岗补贴等政府补助	1,286,469.75	109,660.24
员工安置费		92,142,961.93
合 计	6,693,239.74	92,537,511.66

#### 42、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	-1,884.92	4,615,815.49
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	44,080.00	196,440.92
权益法核算的长期股权投资收益	27,591,205.73	38,289,777.00
合 计	27,633,400.81	43,102,033.41

#### 43、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投资性房地产	614,971.87	702,630.00
合 计	614,971.87	702,630.00

#### 44、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	-7,648,891.90	-95,366,147.14
固定资产减值准备		-19,382,800.00
商誉减值损失		-6,546,641.91
合 计	-7,648,891.90	-121,295,589.05

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 45、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	计入当期非经常性损益的金额
非经营相关的政府补助	1,899,888.40	296,426.15	1,899,888.40

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废净收益	45,755.38	1,359,169.27	45,755.38
其中：固定资产处置利得	11,604.80	81,396.82	11,604.80
罚款收入		17,800.00	
长期挂账无需支付的款项	10,455,077.50	30,000,000.00	10,455,077.50
违约赔偿	2,297,239.01	1,643,654.75	2,297,239.01
安置合同补偿费		52,641.30	
其他	1,502,224.73	5,863,927.32	1,502,224.73
合 计	16,200,185.02	39,233,618.79	16,200,185.02

## 非经营相关的政府补助明细：

项 目	本年发生额	上年发生额
房屋置换费用	1,585,903.20	
企业扶持专项资金	313,985.20	296,426.15
合 计	1,899,888.40	296,426.15

## 46、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,122,698.00	960,474.20	1,122,698.00
其中：公益性捐款支出		11,731.50	
固定资产毁损报废损失	172,740.24	108,370.26	172,740.24
滞纳金	936,225.78	201.66	936,225.78
罚款	478,811.75	17,148.74	478,811.75
其他	1,625,332.84	25,314,444.77	1,625,332.84
合 计	4,335,808.61	26,400,639.63	4,335,808.61

## 47、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	277,190,861.34	201,434,634.53
递延所得税费用	-59,634,301.11	15,305,325.37
合计	217,556,560.23	216,739,959.90

## (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	462,192,784.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	123,415,681.24
子公司适用不同税率的影响	-1,137,948.14
非应税收入的影响	-11,020.00
调整以前期间所得税的影响	-8,204,242.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,009,089.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,718,321.24
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	110,620,152.01
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	430,491.47
房地产开发企业特定业务计算的纳税调整	-5,847,322.43
所得税费用	217,556,560.23

#### 48、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

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	244,636,224.65	554,955,839.71
加：资产减值准备	7,648,891.90	121,295,589.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,430,814.02	23,988,019.08
无形资产摊销	44,470,765.17	44,911,262.18
长期待摊费用摊销	6,433,947.47	5,130,977.17
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）	99,564.15	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	27,420.71	-1,250,799.01
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-614,971.87	-702,630.00
财务费用（收益以“－”号填列）	185,970,373.62	166,624,092.85
投资损失（收益以“－”号填列）	-27,633,400.81	-43,102,033.41
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-54,448,161.79	8,091,926.57
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-4,980,219.32	7,213,398.80
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,399,639,512.51	168,295,392.68
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-871,011,996.63	177,759,187.50
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,254,222,051.98	-1,090,290,811.38
经营活动产生的现金流量净额	-599,388,209.26	142,919,411.79

补充资料	本年发生额	上年发生额
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	1,865,804,636.46	1,597,001,350.84
减：现金的年初余额	1,597,001,350.84	2,203,684,693.62
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	268,803,285.62	-606,683,342.78

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,865,804,636.46	1,597,001,350.84
其中：库存现金	671,703.41	122,440.36
可随时用于支付的银行存款	1,864,729,004.97	1,596,878,910.48
可随时用于支付的其他货币资金	403,928.08	
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	1,865,804,636.46	1,597,001,350.84
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		

## 49、所有权或使用权受限制的资产

项目	权利人	期末账面价值	受限原因
货币资金	肇庆新亚铝铝业有限公司	80,000,000.00	质押存款
货币资金	肇庆新亚铝铝业有限公司	150,000,000.00	流贷质押保证金
货币资金	肇庆新亚铝铝业有限公司	140,000,000.00	银承保证金
货币资金	肇庆新亚铝铝业有限公司	56,925,111.48	诉讼冻结资金
	小计	426,925,111.48	
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
	小计	434,975,592.06	
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

小计		294,000,000.00	
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
小计		15,862,172.70	
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 1）
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 2）
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 3）
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 4）
小计		1,372,135,400.98	
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 5）
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 6）
小计		872,691,500.00	
无形资产	佛山市陶谷创智园建设开发有限公司	20,080,047.00	法院查封（详见下注释 7）
小计		20,080,047.00	
应收账款	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 8）
小计		2,332,163.00	
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
小计		201,095,238.08	
长期股权投资	中信信托有限责任公司	2,999,405.88	股权质押
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
小计		332,639,405.88	
合计		3,972,736,631.18	

注：

(1) 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 号的固定资产贷款合同，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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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 月佛山市陶谷创智园建

设开发有限公司（原佛山市电炉厂）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。

（8）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“本公司与岭南隼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《固定资产贷款合同》（2017 年固字第 027 号）项下所有债务期间（2042 年 10 月 30 日止）的岭南隼庭项目的租金收入。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### （1）本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
佛山建和房地产开发有限公司	2020/1/1	138,130.00	51.00	非同一控制下企业合并	2020/1/1	股权转让合同	0.00	6,650.11
佛山市建悦恒房地产开发有限公司	2020/8/31	98,578.89	51.00	非同一控制下企业合并	2020/8/31	股权转让合同	0.00	-367,113.70

#### （2）合并成本及商誉

项目	佛山建和房地产开发有限公司	佛山市建悦恒房地产开发有限公司
合并成本		
—现金	138,130.00	88,718.89
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		9,860.00
合并成本合计	138,130.00	98,578.89
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	138,130.00	98,578.89
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

#### ①合并成本公允价值的确定

合并对价中非现金资产份额很小，其公允价值以账面价值确定。

被合并方佛山建和房地产开发有限公司净资产公允价值以广东中税华会计师事务所（普通合伙）出具的中税华专审字（2020）第 005 号清产核资专项审计报告确定。

被合并方佛山市建悦恒房地产开发有限公司净资产公允价值以佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）出具的佛瑞专审字[2020]第 180 号清产核资专项审计报告确定。

②或有对价及其变动的说明

无。

③大额商誉形成的主要原因

未形成商誉。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	佛山建和房地产开发有限公司		佛山市建悦恒房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	416,343.61	416,343.61	71,317.55	71,317.55
应收款项	353,232.42	353,232.42	449.90	449.90
其他应收款	1,451.25	1,451.25		
存货	1,333,720.90	1,333,720.90	857,030.19	857,030.19
其他流动资产	8,333.31	8,333.31		
固定资产	164,105.66	164,105.66		
负债：				
其他应付款	1,216,617.12	1,216,617.12	735,930.48	735,930.48
净资产	1,060,570.03	1,060,570.03	192,867.16	192,867.16
减：少数股东权益	519,679.31	519,679.31	94,288.27	94,288.27
取得的净资产	540,890.72	540,890.72	98,578.89	98,578.89

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法和主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
佛山市建悦恒房地产开发有限公司	9,860.00	9,860.00			

（5）购买日或合并当期年末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认净资产、负债公

## 允价值的相关说明

无。

## 2、同一控制下企业合并

无。

## 3、反向购买

无。

## 4、处置子公司

### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式	本年内不再成为子公司的原因
苏州安邦园艺绿化工程有限公司	苏州市	园林绿化工程	75.00	外部购入	申请注销

本年子公司苏州安邦园艺绿化工程有限公司于2020年5月29日经苏州工业园区市场监督管理局批准注销。

## 5、其他原因的合并范围变动

### (1) 本年新设成立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	陕西安尔嘉物业服务有限公司	0.00	0.00	2020年8月17日新设成立
2	江苏浩正保安服务有限公司	0.00	0.00	2020年12月1日新设成立
3	佛山市亚铝铝业有限公司	0.00	0.00	2020年11月9日新设成立
4	佛山建投城建供应链管理有限公司	0.00	0.00	2020年12月16日新设成立
5	佛山瑞龙置业发展有限公司	0.00	0.00	2020年11月20日新设成立
6	佛山市南海区建投众城置业发展有限公司	-1,106,300.64	-1,106,300.64	2020年6月10日新设成立

注：陕西安尔嘉物业服务有限公司、江苏浩正保安服务有限公司、佛山市亚铝铝业有限公司、佛山建投城建供应链管理有限公司、佛山瑞龙置业发展有限公司为未实际注资，暂无经营数据。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 本公司的构成

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	佛山建设置地有限公司	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	佛山市陶谷创智园建设开发有限公司	佛山市	佛山市	租赁、物业管理、园区管理		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	佛山建投城市发展有限公司	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
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	佛山建和房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		51.00	外部购入
17	佛山市建悦恒房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		96.83	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	
18	佛山瑞龙置业发展有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		100.00	外部购入
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	江苏安邦物业服务集团股份有限公司	江苏省	江苏省	物业管理		51.00	外部购入
25	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
26	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
27	四川中悦绿洲物业管理有限公司	四川省	四川省	物业管理		51.00	新设
28	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
29	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
30	陕西安尔嘉物业服务服务有限公司	陕西省	陕西省	物业管理		51.00	外部购入
31	江苏浩正保安服务有限公司	江苏省	江苏省	物业管理		100.00	新设
32	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

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	
33	佛山建装建筑科技有限公司	佛山市	佛山市	建筑构件的生产、销售、安装与技术研发		51.00	新设
34	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
35	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
36	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
37	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
38	佛山市亚铝铝业有限公司	佛山市	佛山市	销售铝制品		100.00	新设
39	佛山建投城建供应链管理有限公司	佛山市	佛山市	供应链管理服务		51.00	新设
40	佛山市粮食集团有限公司	佛山市	佛山市	批发和零售业	100.00		国资系统划入(注)

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（佛山市储备粮管理总公司后更名为佛山市粮食集团有限公司）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。

## （2）重要的非全资子公司

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	-9,357,057.16		225,480,216.20
2	佛山东亚股份有限公司	43.00	14,323,760.70	20,442,129.63	14,516,610.88
3	佛山市彩管置业有限公司	49.00	12,056,634.36	4,453,059.30	562,313,953.29
4	肇庆新亚铝铝业有限公司	49.00	65,797,582.62	294,000,000.00	90,016,418.43

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

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	87,434,106.45	1,199,459,886.81	4,566,607,984.61	3,124,030,408.53
非流动资产	992,225,028.36	4,010,839.94	9,322,662.99	1,228,113.24
资产合计	1,079,659,134.81	1,203,470,726.75	4,575,930,647.60	3,125,258,521.77
流动负债	176,651,424.56	705,835,885.21	2,720,851,151.10	2,833,270,508.07
非流动负债	339,307,169.76	190,000,000.00	707,500,000.00	108,263,862.85
负债合计	515,958,594.32	895,835,885.21	3,428,351,151.10	2,941,534,370.92
营业收入	11,799,042.79	170,203,045.49	324,335,261.04	5,585,889,582.96
净利润	-23,392,642.89	67,177,742.74	24,605,376.25	134,297,955.33
综合收益总额	-23,392,642.89	67,177,742.74	24,605,376.25	134,297,955.33
经营活动现金流量	-10,901,950.85	-13,274,614.49	104,748,228.08	-161,455,950.73

(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
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

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业	主要经营	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对合营企业或

名称	地			直接	间接	联营企业投资的会计处理方法
佛山东货场铁路物流有限公司	佛山	佛山	道路运输业		50.00	权益法
佛山市城市安全研究中心有限公司	佛山	佛山	科技推广和应用服务业		35.00	权益法
佛山嘉逸置业有限公司	佛山	佛山	房地产业		30.00	权益法
佛山市广佛里投资开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		30.00	权益法

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

详见（七）10、长期股权投资

## 十、关联方及关联交易

### 1、本公司的实际控制人

实际控制人名称	注册地	实际控制人对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
佛山市人民政府国有资产监督管理委员会	佛山市	20.99	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、佛山市区电力建设总公司和佛山市公用事业控股有限公司分别持有的佛山市建设开发投资有限公司 20.99%、41.41%、17.25%、10.44%和 9.91%股权，但根据《授权委托书》，委托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、佛山市公用事业控股有限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。

### 2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山市公盈投资控股有限公司	佛山市建设开发投资有限公司股东
佛山市新元资产管理有限公司	佛山市建设开发投资有限公司股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
佛山市区电力建设总公司	佛山市建设开发投资有限公司股东
佛山市公用事业控股有限公司	佛山市建设开发投资有限公司股东
佛山市合成材料厂	佛山市陶谷创智园建设开发有限公司股东
深圳市碧基实业发展有限公司	佛山市广佛里置地有限公司股东
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
深圳市辉煌城实业发展有限公司	佛山市南海区建投众城置业发展有限公司股东
佛山市凯焯房地产有限公司	佛山市南海区建投众城置业发展有限公司股东
绿地控股集团有限公司	佛山市彩管置业有限公司股东
恒天地产有限公司	佛山东亚股份有限公司股东
个人股本（职工持股会）	佛山东亚股份有限公司股东
陈志坚	佛山市泓创投资有限公司股东
冯耀其	佛山市泓创投资有限公司股东
恒诚制药集团股份有限公司	湛江市恒诚投资有限公司股东
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股东
佛山市和安拆迁服务有限公司	佛山建和房地产开发有限公司股东
广东恒基实业投资发展有限公司	佛山市建悦恒房地产开发有限公司股东
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
周雪峰	苏州安邦物业服务股份有限公司股东
苏州聚友投资合伙企业（有限合伙）	苏州安邦物业服务股份有限公司股东
苏州合力投资合伙企业（有限合伙）	苏州安邦物业服务股份有限公司股东
广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑设计顾问有限公司的股东，佛山建装建筑科技有限公司股东
肇庆和景金属贸易有限公司	肇庆新亚铝铝业有限公司股东
佛山市广佛里投资开发有限公司	佛山建投置地有限公司持有该公司 30%股权
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
佛山市城市安全研究中心有限公司	佛山市建设开发投资有限公司持有该公司 35%股权

### 3、关联方交易情况

#### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ①采购商品/接受劳务情况

关联方名称	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

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
绿地控股集团有限公司	品牌使用费	8,018,867.95	11,371,735.84
恒天地产有限公司	咨询服务	3,255,042.80	10,864,440.27
恒诚制药集团股份有限公司	专业咨询服务	10,164,358.01	7,893,149.62
周雪峰	租金	430,310.40	
小计		21,868,579.16	41,105,155.82

②出售商品/提供劳务情况：无。

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

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
佛山市城市安全研究中心有限公司	4,550,000.00	2020/11/7	2022/11/7	否
佛山市广佛里投资有限公司	300,000,000.00	2020/5/29	2025/5/28	否
佛山市广佛里投资有限公司	240,000,000.00	2020/8	2025/8	否

②本公司作为被担保方

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
绿地控股集团有限公司	140,000,000.00	2018/12/25	2021/12/24	否
绿地控股集团有限公司	53,900,000.00	2020/1/8	2023/1/7	否
绿地控股集团有限公司	24,500,000.00	2020/3/30	2023/1/7	否
绿地控股集团有限公司	34,300,000.00	2020/5/8	2023/1/7	否
绿地控股集团有限公司	29,400,000.00	2020/7/3	2023/1/7	否
绿地控股集团有限公司	29,400,000.00	2020/7/31	2023/1/7	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
中建三局绿色产业投资有限公司	211,969,637.67	2019/12/30	2020/12/29	
广东恒基实业投资发展有限公司	66,150,000.00	2020/12/18	2021/12/17	
深圳市辉煌城实业发展有限公司	1,250,000.00	2020/7/13	2023/7/12	
佛山市凯焯房地产有限公司	1,200,000.00	2020/7/13	2023/7/12	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
佛山市广佛里投资开发有限公司	245,228,200.00	2019/5/17	2022/5/14	
佛山市广佛里投资开发有限公司	150,000,000.00	2020/11/18	2021/11/17	

## (4) 其他关联交易

无。

## 4、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	年末余额	年初余额
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	18,000,000.00
合计	18,000,000.00	19,585,445.06
其他应收款：		
恒天地产有限公司	115,548,549.09	69,810,500.00
职工持股会	23,668,818.93	
绿地控股集团有限公司	196,000,000.00	49,000,000.00
佛山市华苑房地产开发有限公司	73,932.80	73,932.80
佛山市广佛里投资开发有限公司	395,228,200.00	859,178,200.00
佛山市创图发展物业管理有限公司	392,912,556.26	392,912,556.26
恒诚制药集团股份有限公司	316,785,000.00	186,200,000.00
冯耀其	1,075,787.89	
陈志坚	1,087,329.87	
苏州聚友投资合伙企业	15,000.00	15,000.00
苏州合力投资合伙企业	15,000.00	15,000.00
合计	1,442,410,174.84	1,557,205,189.06
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	392,912,556.26
合计	392,912,556.26	392,912,556.26

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		

项目名称	年末余额	年初余额
绿地控股集团有限公司	20,554,039.99	12,054,039.99
恒诚制药集团股份有限公司		8,129,944.00
中建三局绿色产业投资有限公司	2,950,000.00	
合 计	23,504,039.99	20,183,983.99
应付股利:		
绿地控股集团有限公司	61,550,825.77	32,263,020.97
深圳市碧基实业发展有限公司		211,500.00
合 计	61,550,825.77	32,474,520.97
应付利息:		
中建三局绿色产业投资有限公司	7,468,282.73	
深圳市辉煌城实业发展有限公司	41,805.55	
佛山市凯焯房地产有限公司	40,133.34	
合 计	7,550,221.62	
其他应付款:		
佛山市公盈投资控股有限公司	12,800,000.00	25,600,000.00
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	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	210,000.00
恒诚集团有限公司	1,476,000.00	1,476,000.00
肇庆和景金属贸易有限公司		294,000,000.00
绿地控股集团有限公司	39,278,363.95	
恒天地产有限公司	2,805.00	
陈志坚	700,000.00	
广东恒基实业投资发展有限公司	66,150,000.00	
中建三局绿色产业投资有限公司	211,969,637.67	
广东建鑫投融资住房租赁有限公司		96,525.00
广东省建筑工程集团有限公司	1,916.10	
深圳市辉煌城实业发展有限公司	1,250,000.00	
佛山市凯焯房地产有限公司	1,200,000.00	
合 计	441,758,722.72	428,113,833.33

## 7、关联方承诺

无。

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

本公司抵押担保情况详见（七）49、所有权或使用权受限制的资产

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述抵押担保事项外，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

截至2020年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

#### （1）债券发行

2021年1月19日，本公司发行2021年度第一期超短融资券，产品简称21佛山建投SCP001，期限270天，票面年利率2.9400%，发行总额500,000,000.00元。

## 十三、其他重要事项

### 1、前期差错更正

无。

### 2、债务重组

无。

### 3、资产置换

无。

### 4、年金计划

无。

### 5、终止经营

无。

### 6、分部信息

本公司不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本公司不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

## 7、其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	51,490,823.63	51,600,153.49
应收股利	141,736,258.63	95,849,057.54
其他应收款	3,037,940,880.33	2,260,580,073.90
合 计	3,231,167,962.59	2,408,029,284.93

## (1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
资金拆借	51,490,823.63	51,600,153.49
合 计	51,490,823.63	51,600,153.49

## (2) 应收股利

## ①应收股利情况

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
佛山市彩管置业有限公司	64,063,104.37	59,428,287.54
佛山建设置地有限公司		27,826,928.08
佛山建投城市发展有限公司	27,176,058.63	4,496,607.61
佛山建投置业有限公司		4,091,974.39
佛山建投城市建设有限公司	50,497,095.63	5,259.92
合 计	141,736,258.63	95,849,057.54

## (3) 其他应收款

## ①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	1,938,706,034.19
1 至 2 年	938,050,355.52
2 至 3 年	553,960,156.91
5 年以上	144,215.00
小 计	3,430,860,761.62
减：坏账准备	392,919,881.29

账 龄	年末余额
合 计	3,037,940,880.33

## ②按款项性质分类情况

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	11.45	392,912,556.26	100
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,037,948,205.36	88.55	7,325.03	0.00
其中：(1) 账龄组合	257,868.43	0.01	7,325.03	0.00
(2) 合并范围内组合	3,037,690,336.93	88.54		
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	3,430,860,761.62	100.00	392,919,881.29	100.00

(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
其中：(1) 账龄组合	4,365,895.25	0.16	72,241.67	0.02
(2) 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

## i. 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	100.00	预计无法收回
合 计	392,912,556.26	392,912,556.26		100.00	

## ii. 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)	106,034.65			7,618.78		

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 (%)	
1-2 年 (含 2 年)	7,618.78	1.50	114.28	4,024,061.47	1.50	60,360.92
3-4 年 (含 4 年)				190,000.00	2.50	4,750.00
4-5 年 (含 5 年)				4,000.00	3.00	120.00
5 年以上	144,215.00	5.00	7,210.75	140,215.00	5.00	7,010.75
合计	257,868.43	0.01	7,325.03	4,365,895.25	1.65	72,241.67

## ③坏账准备的情况

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	
账龄组合	72,241.67		64,916.64			7,325.03
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	392,912,556.26					392,912,556.26
合计	392,984,797.93		64,916.64			392,919,881.29

④本年实际核销的其他应收款情况：无。

## ⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
肇庆新亚铝铝业有限公司	借款	971,200,000.00	1 年以内	28.31	
佛山建投置地有限公司	借款	615,513,771.54	2 年以内	17.94	
佛山建投城市建设有限公司	借款	445,000,000.00	1 年以内	12.97	
佛山市创图发展物业管理有限公司	往来款	392,912,556.26	2-3 年	11.45	392,912,556.26
佛山建投城市发展有限公司	借款	335,500,000.00	2 年以内	9.78	
合计	—	2,760,126,327.80	—	80.45	392,912,556.26

## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

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

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
对子公司投资	919,179,555.87		919,179,555.87	864,179,555.87		864,179,555.87
对联营企业投资	141,659,442.46		141,659,442.46	98,750,886.71		98,750,886.71
合 计	1,060,838,998.33		1,060,838,998.33	962,930,442.58		962,930,442.58

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
佛山建投房地产开发有限公司	90,600,593.71	5,000,000.00		95,600,593.71		
佛山建投置业有限公司	673,027,845.91	50,000,000.00		723,027,845.91		
佛山建投城市建设有限公司	40,500,000.00			40,500,000.00		
佛山建投置地有限公司	60,051,116.25			60,051,116.25		
合 计	864,179,555.87	55,000,000.00		919,179,555.87		

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
佛山嘉逸置业有限公司	86,116,477.88			21,591,184.06						107,707,661.94	
佛山市城市安全研究中心有限公司	7,634,408.83			1,317,371.69						8,951,780.52	
佛山市粮食集团有限公司	5,000,000.00	20,000,000.00								25,000,000.00	
合计	98,750,886.71	20,000,000.00		22,908,555.75						141,659,442.46	

**3、营业收入和营业成本**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	4,575,471.71	4,575,471.66		
合 计	4,575,471.71	4,575,471.66		

**4、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	82,307,971.09	37,962,728.90
权益法核算的长期股权投资收益	22,908,555.75	39,327,815.75
合 计	105,216,526.84	77,290,544.65

**十五、补充资料****1、本年非经常性损益明细表**

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-126,984.86	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,522,937.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,601,621.40	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	614,971.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,734,894.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	197,752.20	
小 计	20,545,192.48	
所得税影响额	5,768,232.00	
合 计	14,776,960.48	

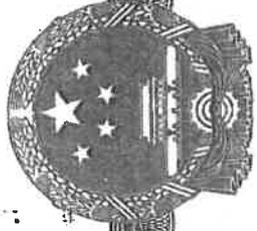
(以下无正文)

(本页无正文，为《佛山市建设开发投资有限公司 2020 年度财务报表附注》之落款页)

佛山市建设开发投资有限公司

二〇二一年四月十二日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91420106081978608B



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

3-5

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年11月06日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华;

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围

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



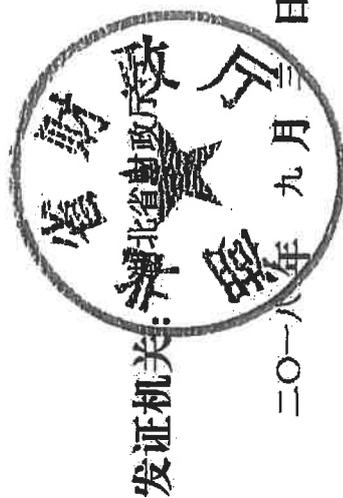
登记机关

2020年12月10日

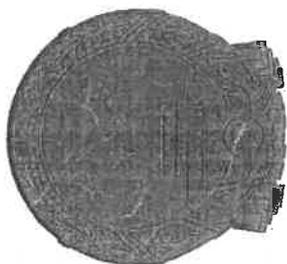
证书序号: 0002385

## 说明

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



中华人民共和国财政部制



# 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:

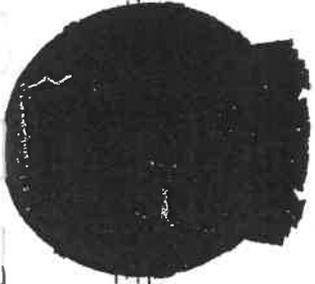
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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



证书序号: 000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：石文先

证书号：53

发证时间：二〇一三年十一月十六日

证书有效期至：二〇一五年十一月十六日





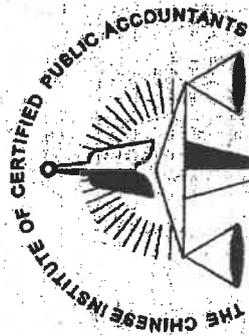
姓名	王兵
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1980-03-12
Date of birth	
工作单位	中审众环会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码	440521198003121631
Identity card No.	



王兵(440100300014), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



440100300014



中国注册会计师协会

姓名 吴梓豪

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1988-11-22

Date of birth

工作单位 中南环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所

Working unit

身份证号码 445281198811226775

Identity card No.



吴梓豪(420100050243), 已通过广东省注册会计师协会  
2020  
年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



420100050243