

四川华信(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)

SI CHUAN HUA XIN (GROUP) CPA (LLP)

地址:成都市洗面桥街18号金茂礼都南28楼

电话:(028) 85560449

传真:(028) 85560449

邮编:610041

电邮:schxzhb@hxcpa.com.cn

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2020 年度审计报告

川华信审(2021)第 0217 号

目录:

1、防伪标识

2、审计报告

3、合并及母公司资产负债表

4、合并及母公司利润表

5、合并及母公司现金流量表

6、合并及母公司股东权益变动表

7、财务报表附注

防伪编号: 0282021040154824590

报告文号: 川华信审(2021)第0217号

委托单位: 成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

被审单位名称: 成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

营业执照号码: 91510100762277030P

事务所名称: 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

报告日期: 2021-04-15

报备时间: 2021-04-26 10:39

被审单位所在地: 成都

签名注册会计师: 何均

林琳

樊秋林



防伪二维码

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2020年度年报审计报告

事务所名称: 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 028-85560449

传 真: 028-85560449

通 讯 地 址: 成都市洗面桥街18号金茂礼都南28楼

电 子 邮 件: schxzhb@hxcpa.com.cn

事务所网址: <http://www.hxcpa.com.cn>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具,报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询,请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

审计报告

川华信审（2021）第 0217 号

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

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

（5）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。

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

四川华信(集团)会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年四月十五日



合并资产负债表

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所

编制单位: 成都兴城人地投资集团股份有限公司

2020年12月31日

单位: 人民币元

项目	附注编号	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:			
货币资金	五、1	5,084,319,630.76	3,178,745,676.28
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	五、2	16,896,011.47	8,602,566.32
预付款项	五、3	246,862,227.25	151,383,771.04
其他应收款	五、4	1,717,936,459.53	1,175,459,160.61
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	五、5	43,669,975,045.02	32,000,251,737.03
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	1,361,004,155.27	444,466,065.54
流动资产合计		52,096,993,529.30	36,958,908,976.82
非流动资产:			
可供出售金融资产	五、7	180,009,000.00	102,010,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	1,119,109,621.51	966,716,939.19
投资性房地产	五、9	4,146,811,900.00	3,867,342,100.00
固定资产	五、10	949,272,652.49	81,696,801.19
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、11	233,791,573.35	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、12	89,293,324.92	57,881,435.16
递延所得税资产	五、13	312,547,504.66	181,134,156.90
其他非流动资产	五、14	1,756,114,971.20	1,739,642,141.60
非流动资产合计		8,786,950,548.13	6,996,423,574.04
资产总计		60,883,944,077.43	43,955,332,550.86

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并资产负债表（续）

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

	附注编号	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、15	-	735,000,000.00
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	五、16	1,152,563,103.39	892,862,725.44
预收款项	五、17	12,847,234.42	5,036,607,980.29
合同负债	五、18	8,867,386,579.99	
应付职工薪酬	五、19	9,540,901.98	5,402,613.72
应交税费	五、20	1,842,814,494.49	1,063,904,304.45
其他应付款	五、21	1,255,897,486.71	455,429,926.44
其中：应付利息		177,528,853.83	191,078,180.07
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	3,591,422,636.43	6,768,560,000.00
其他流动负债	五、23	799,738,987.60	
流动负债合计		17,532,211,425.01	14,957,767,550.34
非流动负债：			
长期借款	五、24	18,402,663,330.00	7,782,530,000.00
应付债券	五、25	1,500,000,000.00	1,495,094,531.07
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、26	8,332,098,488.55	7,727,847,609.94
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、13	681,580,981.44	628,777,780.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		28,916,342,799.99	17,634,249,921.50
负债合计		46,448,554,225.00	32,592,017,471.84
所有者权益：			
股本	五、27	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、28	7,210,483,272.78	5,390,512,972.78
减：库存股			
其他综合收益	五、29	727,417,197.23	577,720,541.39
专项储备			
盈余公积	五、30	80,472,010.41	35,742,240.94
未分配利润	五、31	807,539,273.65	247,569,679.32
归属于母公司所有者权益合计		13,825,911,754.07	11,251,545,434.43
少数股东权益		609,478,098.36	111,769,644.59
所有者权益合计		14,435,389,852.43	11,363,315,079.02
负债和所有者权益总计		60,883,944,077.43	43,955,332,550.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

但家平

合并利润表

编制单位：成都兴城人居地产集团有限公司

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所

单位：人民币元

项目	附注编号	2020年度	2019年度
一、营业总收入		4,389,029,078.74	3,827,383,533.22
其中：营业收入	五、32	4,389,029,078.74	3,827,383,533.22
二、营业总成本		3,546,589,664.38	2,976,295,494.50
其中：营业成本	五、32	2,288,041,860.87	2,183,243,571.37
税金及附加	五、33	706,759,252.95	488,959,241.25
销售费用	五、34	211,701,615.95	105,542,834.84
管理费用	五、35	118,809,488.12	84,135,231.53
研发费用			
财务费用	五、36	221,277,446.49	114,414,615.51
其中：利息费用		409,684,001.37	203,784,964.68
利息收入		190,694,304.87	93,026,388.68
加：其他收益	五、37	208,387.32	133,809.41
投资收益（损失以“-”号填列）	五、38	-51,625,299.55	-72,564,993.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,740,883.20	-72,966,203.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、39	-639,357.35	-9,435,059.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	-2,309,985.43	-1,623,738.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、41		-6,520.40
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		788,073,159.35	767,591,535.96
加：营业外收入	五、42	8,285,809.15	2,075,536.39
减：营业外支出	五、43	75,745.02	44,423.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		796,283,223.48	769,622,649.23
减：所得税费用	五、44	191,241,805.91	245,332,974.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		605,041,417.57	524,289,674.93
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		605,041,417.57	524,289,674.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润		604,699,363.80	524,898,031.92
2.少数股东损益		342,053.77	-608,356.99
六、其他综合收益的税后净额		149,696,655.84	577,720,541.39
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		149,696,655.84	577,720,541.39
（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		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		149,696,655.84	577,720,541.39
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		-8,995,215.00	-21,791.44
6.其他		158,691,870.84	577,742,332.83
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		754,738,073.41	1,102,010,216.32
归属母公司所有者的综合收益总额		754,396,019.64	1,102,618,573.31
归属于少数股东的综合收益总额		342,053.77	-608,356.99
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.12	0.10
（二）稀释每股收益		0.12	0.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：但家平



合并现金流量表

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所

编制单位: 成都兴城大悦地产投资集团股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注编号	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,398,146,343.05	4,566,572,106.03
收到的税费返还		6,387,106.83	11,885,544.53
收到其他与经营活动有关的现金	五、15	692,417,171.83	718,538,865.04
经营活动现金流入小计		10,096,950,621.71	5,296,996,515.60
购买商品、接受劳务支付的现金		13,233,677,759.06	9,688,132,422.02
支付给职工以及为职工支付的现金		151,847,437.35	99,156,469.03
支付的各项税费		1,157,055,363.39	668,758,687.97
支付其他与经营活动有关的现金	五、15	795,775,775.03	433,422,047.20
经营活动现金流出小计		15,338,356,334.83	10,889,469,626.22
经营活动产生的现金流量净额		-5,241,405,713.12	-5,592,473,110.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		44,000,600.00	-
取得投资收益收到的现金		3,930,359.73	295,803.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			358.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			189,180.39
收到其他与投资活动有关的现金	五、15	720,241,303.06	621,684,505.14
投资活动现金流入小计		768,172,262.79	622,169,846.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,870,397.05	3,939,160.08
投资支付的现金		254,164,850.00	508,014,850.00
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	五、15	701,247,829.60	1,849,327,809.23
投资活动现金流出小计		962,283,076.65	2,361,281,819.31
投资活动产生的现金流量净额		-194,110,813.86	-1,739,111,972.66
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		190,425,400.00	1,567,662,300.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00	67,662,300.00
取得借款收到的现金		17,620,650,000.00	14,821,623,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、15	1,553,023,511.44	241,847,599.57
筹资活动现金流入小计		19,364,098,911.44	16,631,132,899.57
偿还债务支付的现金		9,750,076,670.00	6,346,970,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,135,905,296.64	1,482,426,898.85
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	五、15	136,450,025.48	315,000,000.00
筹资活动现金流出小计		12,022,431,992.12	8,144,396,898.85
筹资活动产生的现金流量净额		7,341,666,919.32	8,486,736,000.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,906,150,392.34	1,155,150,917.44
加: 期初现金及现金等价物余额		3,091,690,480.94	1,936,539,563.50
六、期末现金及现金等价物余额		4,997,840,873.28	3,091,690,480.94

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

但家平

合并股东权益变动表

四川华信(集团)会计师事务所
 单位:元

2020年度

项目	归属于母公司所有者权益						其他	未分配利润	盈余公积	专项储备	其他综合收益	减:库存股	资本公积	其他权益工具		小计	少数股东权益
	股本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积											
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	5,390,512.97	-	247,569,679.32	35,742,240.94	-	577,720,541.39	-	5,390,512.97	-	-	11,251,545,434.43	111,769,644.59
加:会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他																	
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	5,390,512.97	-	247,569,679.32	35,742,240.94	-	577,720,541.39	-	5,390,512.97	-	-	11,251,545,434.43	111,769,644.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						1,819,970,300.00	-	559,969,594.33	44,729,769.47	-	149,696,655.84	-	1,819,970,300.00	-	-	2,574,366,319.64	497,708,453.77
(一)综合收益总额								604,699,363.80			149,696,655.84					754,396,019.64	342,053.77
(二)所有者投入和减少资本						1,900,000,000.00							1,900,000,000.00			1,900,000,000.00	497,366,400.00
1.所有者投入的普通股						1,900,000,000.00							1,900,000,000.00			1,900,000,000.00	497,366,400.00
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)利润分配																	
1.提取盈余公积								-44,729,769.47	44,729,769.47								
2.对所有者(或股东)的分配								-44,729,769.47	44,729,769.47								
3.其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本(或股本)																	
2.盈余公积转增资本(或股本)																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.设定受益计划变动额结转留存收益																	
5.其他综合收益结转留存收益																	
6.其他																	
(五)专项储备																	
1.本期提取																	
2.本期使用																	
(六)其他																	
四、本期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	7,210,483,272.78	-	807,539,273.65	80,472,010.41	-	727,417,197.23	-	-80,029,700.00	-	-	-80,029,700.00	609,478,098.36
																	14,435,589,882.43

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 但家平

合并股东权益变动表

四川佳捷(集团)会计师事务所
 随同审计报告一并使用

2019年度									
四川佳捷(集团)会计师事务所									
项目	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
一、上年期末余额	3,500,000,000.00		735,054,642.72				454,009,975.06	3,584,053,679.03	8,273,118,296.81
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	3,500,000,000.00		735,054,642.72				454,009,975.06	3,584,053,679.03	8,273,118,296.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,500,000,000.00		4,655,458,330.06		577,720,541.39		-418,267,734.12	-3,336,483,999.71	111,769,644.59
（一）综合收益总额					577,720,541.39			525,261,836.25	-608,356.99
1. 所有者投入和减少资本	500,000,000.00		1,391,039,952.91						112,378,001.58
1.1 所有者投入的普通股	500,000,000.00		1,391,039,952.91						112,378,001.58
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									
（二）利润分配			-194,275,893.24					-64,520,000.00	-194,275,893.24
1. 提取盈余公积								-64,520,000.00	-64,520,000.00
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（三）所有者权益内部结转	1,000,000,000.00		3,214,418,377.15				-418,283,440.67	-3,796,134,936.48	4,214,418,377.15
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,000,000,000.00		3,214,418,377.15						4,214,418,377.15
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（四）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（五）其他									
四、本期末余额	5,000,000,000.00		5,390,512,972.78		577,720,541.39		15,706.55	-1,090,899.48	48,924,807.07
							35,742,240.94	247,569,679.32	111,769,644.59
									11,363,315,079.02

法定代表人：但家平

主管会计工作负责人：

母公司资产负债表

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2020年12月31日

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所
单位：人民币元

项目	附注编号	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,821,551,036.93	1,716,706,141.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	12,864,595.21	7,180,613.17
预付款项		12,445,272.72	16,711,602.59
其他应收款	十四、2	21,066,067,323.16	17,812,277,237.38
其中：应收利息		-	
应收股利		-	
存货		7,714,526,675.41	7,437,008,517.05
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		262,247,541.67	121,444,752.17
流动资产合计		30,889,702,445.10	27,111,328,863.36
非流动资产：			
可供出售金融资产		97,510,000.00	58,010,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	6,919,820,709.60	4,382,006,510.13
投资性房地产		3,359,794,500.00	3,108,386,500.00
固定资产		53,972,974.53	54,368,107.89
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		89,293,324.92	57,881,435.16
递延所得税资产		312,419,035.26	181,037,204.36
其他非流动资产		1,756,114,971.20	1,739,642,141.60
非流动资产合计		12,588,925,515.51	9,581,331,899.14
资产总计		43,478,627,960.61	36,692,660,762.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：但家平



母公司资产负债表（续）

随同审计报告一并使用
四川华信（集团）会计师事务所

编制单位：成都兴城大地产投资集团股份有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项目	附注编号	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			735,000,000.00
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		710,947,714.82	465,577,365.66
预收款项		12,183,411.70	4,500,471,403.15
合同负债		3,584,409,792.87	
应付职工薪酬		1,592,012.82	2,641,790.53
应交税费		1,603,914,257.90	864,401,709.70
其他应付款		602,768,375.68	261,743,891.65
其中：应付利息		164,455,645.32	181,680,860.87
应付股利		-	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,591,422,636.43	6,768,560,000.00
其他流动负债		322,596,881.36	
流动负债合计		10,429,835,083.58	13,598,396,160.69
非流动负债：			
长期借款		11,299,980,000.00	3,220,000,000.00
应付债券		1,500,000,000.00	1,495,094,531.07
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		6,400,000,000.00	7,100,000,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		546,180,017.95	505,402,342.72
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,746,160,017.95	12,320,496,873.79
负债合计		30,175,995,101.53	25,918,893,034.48
所有者权益：			
股本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,231,551,975.39	5,362,697,577.72
减：库存股			
其他综合收益		623,783,189.03	509,934,285.33
专项储备			
盈余公积		44,729,769.47	
未分配利润		402,567,925.19	-98,864,135.03
所有者权益合计		13,302,632,859.08	10,773,767,728.02
负债和所有者权益总计		43,478,627,960.61	36,692,660,762.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：但家平

母公司利润表

编制单位：成都兴城人地产业投资集团股份有限公司

随同审计报告一并使用
四川华信(集团)会计师事务所

项目	附注编号	2020年度	2019年度
一、营业收入	十四、1	4,033,240,871.29	2,413,610,636.30
减：营业成本	十四、1	2,127,847,978.44	1,282,303,159.13
税金及附加		650,080,975.63	315,241,916.16
销售费用		203,396,072.50	90,300,286.98
管理费用		71,635,970.33	71,902,612.26
研发费用		-	-
财务费用		205,988,012.82	113,361,177.80
其中：利息费用		1,471,449,038.22	1,147,797,745.15
利息收入		1,267,050,259.40	1,037,981,423.76
加：其他收益		131,572.69	105,238.57
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	-51,611,282.64	-10,595,295.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,740,883.20	-10,996,505.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-944,457.35	-5,823,200.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,183,917.98	-1,235,928.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		719,683,776.29	522,952,298.50
加：营业外收入		6,144,246.40	305,498.69
减：营业外支出		-	31,633.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		725,828,022.69	523,226,163.88
减：所得税费用		179,666,193.00	133,795,806.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		546,161,829.69	389,430,357.38
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		546,161,829.69	389,430,357.38
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		113,848,903.70	509,934,285.33
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		113,848,903.70	509,934,285.33
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			
1.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		-8,995,215.00	-21,791.44
6.其他		122,844,118.70	509,956,076.77
六、综合收益总额		660,010,733.39	899,364,642.71
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：成都兴城人居地产投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注编号	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,775,480,975.57	4,159,629,903.14
收到的税费返还		131,572.69	-
收到其他与经营活动有关的现金		114,725,152.09	311,365,108.11
经营活动现金流入小计		3,890,337,700.35	4,470,995,011.25
购买商品、接受劳务支付的现金		5,034,060,441.27	3,698,471,351.21
支付给职工以及为职工支付的现金		64,654,320.01	69,384,872.79
支付的各项税费		631,626,741.45	554,752,021.64
支付其他与经营活动有关的现金		483,622,997.70	180,488,321.21
经营活动现金流出小计		6,213,964,500.43	4,503,096,566.85
经营活动产生的现金流量净额		-2,323,626,800.08	-32,101,555.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		43,499,600.00	10,108,150.00
取得投资收益收到的现金		3,922,725.56	64,813,003.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	358.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		9,050,355,914.50	6,553,787,323.82
投资活动现金流入小计		9,097,778,240.06	6,628,708,834.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,083,620.36	1,447,902.63
投资支付的现金		552,199,450.00	652,014,850.00
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		6,939,217,829.60	8,533,817,809.23
投资活动现金流出小计		7,493,500,899.96	9,187,280,561.86
投资活动产生的现金流量净额		1,604,277,340.10	-2,558,571,726.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		11,450,000,000.00	7,917,623,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		11,450,000,000.00	9,417,623,000.00
偿还债务支付的现金		9,080,580,000.00	4,718,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,544,649,206.23	1,317,182,468.91
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		10,625,229,206.23	6,035,682,468.91
筹资活动产生的现金流量净额		824,770,793.77	3,381,940,531.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		105,421,333.79	791,267,248.57
加：期初现金及现金等价物余额		1,629,650,945.66	838,383,697.09
六、期末现金及现金等价物余额		1,735,072,279.45	1,629,650,945.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

但家平

母公司股东权益变动表

随同审计报告一并使用



编制单位：成都兴人投资管理有限公司

附注编号	股本	其他权益工具			资本公积	其他	2020年度	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000,000.00	-	-	-	5,362,697,577.72	-	509,934,285.33	-	0.00	-98,864,135.03	10,773,767,728.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000,000.00	-	-	-	5,362,697,577.72	-	509,934,285.33	-	0.00	-98,864,135.03	10,773,767,728.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额					1,868,854,397.67	-	113,848,903.70	-	44,729,769.47	501,432,060.22	2,528,865,131.06
（二）所有者投入和减少资本					1,900,000,000.00	-	113,848,903.70	-	-	546,161,829.69	660,010,733.39
1. 所有者投入的普通股					1,900,000,000.00						1,900,000,000.00
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）利润分配											
1. 提取盈余公积					-	-	-	-	44,729,769.47	-44,729,769.47	-
2. 对所有者（或股东）的分配									44,729,769.47	-44,729,769.47	-
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转					-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备					-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本期末余额	5,000,000,000.00	-	-	-	7,231,551,975.39	-	623,783,189.03	-	44,729,769.47	402,567,925.19	13,302,632,850.08

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 但家平

但家平

主管会计工作负责人：

法定代表人：

母公司股东权益变动表

随同审计报告一并使用
 四川华信(集团)会计师事务所

编制单位:成都兴城地产集团有限公司

附注编号	2019年度				盈余公积	专项储备	其他综合收益	资本公积	减:库存股	未分配利润	其他	合计
	股本	优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,500,000,000.00	-	-	-	770,059,511.08	-	-	-	-	418,283,440.67	-	8,062,904,815.53
加:会计政策变更												-
前期差错更正												-
同一控制下企业合并												-
其他										-2,201,417.71		-2,201,417.71
二、本年期初余额	3,500,000,000.00	-	-	-	770,059,511.08	-	-	-	-	418,283,440.67	-	8,060,703,395.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,500,000,000.00	-	-	-	4,592,638,066.64	-	509,934,285.33	-	-	-3,471,224,579.10	-	2,713,064,332.20
(一)综合收益总额							509,934,285.33			389,430,357.38		899,364,642.71
(二)所有者投入和减少资本	500,000,000.00	-	-	-	1,378,219,689.49	-	-	-	-	-	-	1,878,219,689.49
1.所有者投入的普通股	500,000,000.00				1,572,495,582.73							2,072,495,582.73
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					-194,275,893.24							-194,275,893.24
4.其他												-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-64,520,000.00	-	-64,520,000.00
1.提取盈余公积												-
2.对所有者(或股东)的分配										-64,520,000.00		-64,520,000.00
3.其他												-
(四)所有者权益内部结转	1,000,000,000.00	-	-	-	3,214,418,377.15	-	-	-	-	-3,796,134,936.48	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	1,000,000,000.00				3,214,418,377.15							4,214,418,377.15
2.盈余公积转增资本(或股本)										-418,283,440.67		-418,283,440.67
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益										-3,796,134,936.48		-3,796,134,936.48
6.其他										-		-
(五)专项储备										-		-
1.本期提取												-
2.本期使用												-
(六)其他												-
四、本期末余额	5,000,000,000.00	-	-	-	5,362,697,577.72	-	509,934,285.33	-	-	-98,864,135.03	-	10,773,767,728.02

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:但家平

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

财务报表附注

(除特别标明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1. 公司历史沿革

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（原名成都人居置业有限公司、成都兴城人居地产投资集团有限公司）（以下简称公司、本公司或人居公司）系经成都市高新区对外经济贸易合作局成高外经贸字〔2004〕107号文批准，于2004年8月31日由成都市兴南投资有限公司和沃美国际有限公司共同出资组建，其中：成都市兴南投资有限公司出资人民币1,200.00万元，占注册资本的60%；沃美国际有限公司出资折合800万元人民币的港币，占注册资本的40%。经四川德维会计师事务所有限责任公司出具川德验〔2004〕字第064号验资报告验证，公司设立时注册资本为人民币2,000.00万元，实收资本为人民币2,000.00万元。

2005年7月，根据公司股东决议及股权转让协议，股东沃美国际有限公司将所持本公司800.00万元股权（占注册资本的40%）中的700.00万元股权（占注册资本的35%）转让给成都市兴南投资有限公司，将所持有本公司100.00万元股权（占注册资本的5%）转让给成都润锦城实业有限公司。转让后，成都市兴南投资有限公司持有本公司95%的股权、成都润锦城实业有限公司持5%的股权。

2007年3月，根据公司股东会决议和修改后的章程，公司增加注册资本13,000.00万元(其中：成都市兴南投资有限公司出资人民币12,950.00万元，占新增注册资本的99.62%；成都润锦城实业有限公司出资人民币50.00万元，占新增注册资本的0.38%)，增资后公司注册资本变更为人民币15,000.00万元。其中成都市兴南投资有限公司持99%，成都润锦城实业有限公司持1%。公司新增注册资本业经四川中衡安信会计师事务所出具川中安会验〔2007〕064号验资报告验证。

2008年5月，根据第二届第一次股东会议和修改后的章程规定，公司增加注册资本人民币45,000.00万元，全部由成都市兴南投资有限公司出资。增资后的公司注册资本变更为人民币60,000.00万元。其中：成都市兴南投资有限公司共出资59,850.00万元，占注册资本的99.75%；成都润锦城实业有限公司共出资150.00万元，占注册资本的0.25%。本次增资业经四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司出具川华信验〔2008〕22号验资报告验证。

2009年公司股东成都市兴南投资有限公司更名为成都市兴城投资有限公司。

2011年公司股东成都市兴城投资有限公司更名为成都兴城投资集团有限公司。

2014年12月,根据公司董事会决议以及股东会决议,公司将成都兴城投资集团有限公司2011年和2012年度拨入的国有资本经营预算资金共计4,032.00万元转增注册资本。本次增资后公司注册资本增至64,032.00万元,其中:成都兴城投资集团有限公司出资63,882.00万元,占注册资本的99.77%;成都润锦城实业有限公司共出资150.00万元,占注册资本的0.23%。

2016年9月,根据公司股东会决议和修改后的章程,公司增加注册资本23,008.58万元(其中:成都兴城投资集团有限公司以银行大厦(共7处房产)方式出资22,958.58万元,占新增注册资本的99.78%;成都润锦城实业有限公司出资人民币50.00万元,占新增注册资本的0.22%),增资后公司注册资本变更为人民币87,040.58万元。其中成都兴城投资集团有限公司持99.77%,成都润锦城实业有限公司持0.23%。

2017年10月,根据《市国资委关于同意成都兴城集团整合组建成都兴城人居地产投资集团有限公司整体方案的批复》(成国资[2017]48号),成都兴城投资集团有限公司以成都人居置业有限公司为主体,整合组建成都兴城人居地产投资集团有限公司,注册资本为50亿元,按不同方式分期分批到位。

同时,根据公司股东会决议和修改后的章程,成都润锦城实业有限公司将持有的人居公司0.23%的股权无偿划转给成都兴城投资集团有限公司。转让后,成都兴城投资集团有限公司持有本公司100%的股权。

2019年6月,根据成都兴城投资集团有限公司董事会决议(成兴城董[2019]67号),成都兴城投资集团有限公司将所持有的本公司1%的股权无偿划转至成都兴城资本管理有限责任公司。划转后注册资本仍为人民币50亿元。其中成都兴城投资集团有限公司持99%,成都兴城资本管理有限责任公司持1%。

2019年12月,根据《市国资委关于同意成都兴城人居地产投资集团有限公司股份制改造方案的批复》(成国资[2019]51号),由原成都兴城人居地产投资集团有限公司的2名股东为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司的发起人,各发起人以其认缴的出资额按成都兴城人居地产投资集团有限公司截至2019年6月30日止经审计后的归属母公司净资产人民币9,960,271,973.97元按1.99205:1折为股本5,000,000,000.00股,每股面值1元,整体改制变更为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司。

公司目前持有成都市工商行政管理局核发的注册号为91510100762277030P的营业执照,企业类型为:其他股份有限公司(非上市),注册资本:50亿元,法定代表人:何坤,营业期限:2004年8月31日至长期。

本报告期内,本公司新增6家子公司,具体情况参见附注六、七。

2. 公司注册地、总部地址

公司注册地址为成都高新区锦城大道999号。

3. 公司经营范围

公司经营范围为市政基础设施建设（凭资质证经营），土地整治和拆迁改造；建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标、项目投资咨询；房地产开发与销售，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）；房地产项目和配套实施建设的投资；文化、体育等项目的投资；酒店管理（不含住宿）。（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）。

4. 财务报告的批准报出

本次财务报告 2021 年 2 月 26 日经公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本公司根据过去经营业绩及未来影响持续经营能力的综合因素判断，认为报告期以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人声明，本财务报告所载财务信息符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 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。

3. 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

4. 记账本位币

人民币为本公司的经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资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，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

(3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司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。分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

1) 属于“一揽子交易”的，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。

2) 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

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的现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的

外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

9. 应收款项

公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项(包括以个别方式评估未发生减值的应收款项)的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

本公司对应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据和金额标准：本公司将金额100万元(含)以上且占账面余额10%(含)以上的应收账款与其他应收款，确定为单项金额重大的应收款项；

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的判断依据和金额标准：本公司单项金额重大以外的应收款项划分为单项金额不重大的应收款项；

单项金额不重大并单独计提坏账准备的计提方法：个别认定法。

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于上述(1)和(2)中单项测试未发生减值的应收款项，公司也会将其包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
政府性债权组合	不计提
保证金组合	不计提
关联方组合	不计提

2) 账龄分析法坏账准备计提标准

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%	0%
1-3 年	5%	5%
3-5 年	20%	20%
5 年以上	40%	40%

10. 存货

(1) 存货的分类和成本

公司存货分为原材料、开发成本、开发产品、受托代建项目。

开发成本系尚未建成、以出售、出租为目的的物业。项目完工并办理竣工财务决算后, 将开发成本转至开发产品。

开发产品系项目已建成、待出售的物业。房产销售时, 根据单位成本 (项目总成本除以可销售面积) 和已销售面积, 结转成本。

受托代建项目系公司接受政府部门或其他单位的委托, 以代建单位的身份建设和管理的项目, 受托代建项目完工后移交给指定业主, 办理竣工财务决算后结转“受托代建项目”与“专项应付款”。

存货按成本进行初始计量, 房地产开发产品成本包括土地开发成本、前期开发费用、基础设施费、建筑安装工程费以及开发间接费用。符合资本化条件的借款费用, 计入房地产开发产品成本(参见附注三、15)。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 成本高于其可变现净值的, 按照单个存货项目计提存货跌价准备, 同时计入当期损益。

11. 持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别: (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; (2) 出售极可能发生, 即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。

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

因公司无法控制的下列原因之一, 导致非关联方之间的交易未能在一年内完成, 且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的, 继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别: (1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件, 公司针对这些条件已经及时采取行动, 且预计

能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

（2）持有待售的非流动资产或处置组的计量

1)初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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。

2)资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及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转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外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。

3)不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

12. 长期股权投资

(1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

13. 固定资产核算方法

(1) 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，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。

(2) 固定资产计价

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

(3) 固定资产分类和折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按照年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	40	5%	2.375%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	6	5%	15.83%
办公设备	8	5%	11.88%
机器设备	8	5%	11.88%
酒店业家具	5	5%	19%

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。

(4) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（5）其他说明

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并在必要时作适当调整，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14.投资性房地产核算方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要系公司自行开发且用于出租的房地产。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日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。

自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分计入其他综合收益；待该投资性房地产处置时，将该部分转入当期损益等。

15.借款费用

（1）借款费用的确认条件

本公司发生的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，予以资本化并计入相关资产的成本。

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

（2）借款费用资本化方法

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将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确定专门借款予以资本化的利息金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据暂用资金余额乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

16.收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能

不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）销售商品收入

房地产销售在房产完工并办理竣工财务决算，达到了销售合同约定的交付条件，即买卖双方办理完交房手续，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）房屋租赁收入

房屋租赁收入按与承租方签定的合同或协议规定，收到租赁方的租金且开具完税凭证时按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 受托代建管理费收入

受托代建管理费收入根据代建协议的约定，在劳务已提供、取得收取代建管理费的权利且开具完税凭证时，确认劳动报酬的实现。

17. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

18. 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发

生的相关费用或损失的，则直接计入当期损益。

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

19. 职工薪酬

(1) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利职后设定提存计划

本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 1) 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，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；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项

投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

21. 会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更及影响

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”），本公司自 2020 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质保金、预收款等。

本公司依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本公司依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与合同成本有关的资产的信息等。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2020 年度合并利润表及母公司利润表各项目、2020 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响分析：

项 目	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
预收款项	5,036,607,980.29	-5,020,512,223.87	16,095,756.42
合同负债	-	4,605,974,517.31	4,605,974,517.31
其他流动负债	-	414,537,706.56	414,537,706.56

会计政策变更对 2020 年 1 月 1 日母公司资产负债表各项目的影响分析：

项 目	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
预收款项	4,500,471,403.15	-4,487,709,272.87	12,762,130.28
合同负债	-	4,117,164,470.52	4,117,164,470.52
其他流动负债	-	370,544,802.35	370,544,802.35

会计政策变更对 2020 年合并利润表及母公司利润表各项目无影响。

(2) 会计估计变更及影响:

无。

四、税项

1. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、9%
城市维护建设税	流转税额	7%或 5%
教育附加	流转税额	3%
地方教育费	流转税额	2%
印花税	账簿、合同、协议	0.05%、0.03%
土地使用税	拥有产权土地面积	按地块分类确定价格
房产税	房屋入账价值/出租收入	扣除 30%后*1.2%或 12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30%~60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%~5%
企业所得税	应税收入	25%

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)文件,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

提供建筑、不动产租赁服务,销售不动产,转让土地使用权,税率为 11%;房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。建筑工程老项目,是指:(1)《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目;(2)未取得《建筑工程施工许可证》的,建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

根据财政部、国家税务总局于 2018 年 4 月 4 日发布的《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号),自 2018 年 5 月 1 日起,纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 17%和 11%税率的,税率分别调整为 16%、10%。

根据财政部、国家税务总局、海关总署于 2019 年 3 月 20 日发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号),增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 16%税率的,税率调整为 13%;原适用 10%税率的,税率调整为 9%。

五、合并会计报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2019 年 12 月 31 日，“期末”指 2020 年 12 月 31 日，“上期”指 2019 年度，“本期”指 2020 年度。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	73,500.00	3,700.00
银行存款	5,084,246,130.76	3,178,741,976.28
其他货币资金		
合计	5,084,319,630.76	3,178,745,676.28

注 1：银行存款中含有受限使用三个月以上资金，其中期末金额为 86,478,757.48 元，期初金额为 87,055,195.34 元。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	17,449,810.96	100.00	553,799.49	100.00	16,896,011.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	17,449,810.96	100.00	553,799.49	100.00	16,896,011.47
种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	8,996,115.06	100.00	393,548.74	100.00	8,602,566.32

单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款					
合计	8,996,115.06	100.00	393,548.74	100.00	8,602,566.32

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	16,319,217.01	553,799.49	3.39
其他方法组合	1,130,593.95	-	-
合计	17,449,810.96	553,799.49	3.17
项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	6,194,818.07	393,548.74	6.35
其他方法组合	2,801,296.99	-	-
合计	8,996,115.06	393,548.74	4.37

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	13,250,836.37	-	-
1-3年(含3年)	1,881,775.34	94,088.77	5.00
3-5年(含5年)	74,657.00	14,931.40	20.00
5年以上	1,111,948.30	444,779.32	40.00
合计	16,319,217.01	553,799.49	3.39
账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	4,924,734.30	-	-
1-3年(含3年)	153,584.47	7,679.22	5.00
3-5年(含5年)	303,651.00	60,730.20	20.00
5年以上	812,848.30	325,139.32	40.00
合计	6,194,818.07	393,548.74	6.35

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,130,593.95		
合计	1,130,593.95		
组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,801,296.99		
合计	2,801,296.99		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 206,049.55 元，转回坏账准备 45,798.80 元。

(3) 本期无实际核销的应收账款情况

(4) 期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末金额	占应收账款的比例(%)	坏账准备期末余额
成都树基教育发展有限公司	非关联方	7,435,398.99	42.61	
成都建工集团旅游有限公司	关联方	1,067,178.46	6.12	
成都喜满客影院有限公司	非关联方	938,423.97	5.38	10,036.62
成都香颂文化传播有限公司	非关联方	888,647.79	5.09	
四川安宜达物业管理有限公司	非关联方	885,110.48	5.07	
合计		11,214,759.69	64.27	

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内（含1年）	225,702,850.63	91.43	142,774,045.34	94.31
1-2年（含2年）	18,284,291.09	7.41	8,077,828.06	5.34
2-3年（含3年）	2,573,529.00	1.04	150,989.32	0.10
3年以上	301,556.53	0.12	380,908.32	0.25
合计	246,862,227.25	100.00	151,383,771.04	100.00

(2) 期末预付款项前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司 关系	期末金额	占预付 账款总 额的比例(%)	预付款 时间	未结算原因
成都建工集团有限公司	关联方	60,875,579.76	24.66	3年以内	工程未到结算期
成都建工第五建筑工程有限公司	关联方	53,249,600.00	21.57	1年以内	工程未到结算期
成都倍特建筑安装工程有限公司	非关联方	37,160,638.72	15.05	1年以内	工程未到结算期
成都建工第一建筑工程有限公司	关联方	25,010,224.46	10.13	1年以内	工程未到结算期
成都建工第二建筑工程有限公司	关联方	15,536,600.00	6.29	1年以内	工程未到结算期
合计		191,832,642.94	77.71		

(3)期末其预付款项中预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项情况详见“附注十、6.关联方往来款项余额”。

4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,717,936,459.53	1,175,459,160.61
合计	1,717,936,459.53	1,175,459,160.61

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,721,088,278.61	100.00	3,151,819.08	100.00	1,717,936,459.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,721,088,278.61	100.00	3,151,819.08	100.00	1,717,936,459.53
类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,176,461,245.01	100.00	1,002,084.40	100.00	1,175,459,160.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,176,461,245.01	100.00	1,002,084.40	100.00	1,175,459,160.61

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	263,564,323.35	3,151,819.08	1.20
其他方法组合	1,457,523,955.26		
合计	1,721,088,278.61	3,151,819.08	0.18
项目	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	50,098,481.57	1,002,084.40	2.00
其他方法组合	1,126,362,763.44		
合计	1,176,461,245.01	1,002,084.40	0.09

①组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	217,566,517.43	-	-
1 至 3 年	43,044,097.60	2,152,204.88	5.00
3 至 5 年	909,345.65	181,869.13	20.00
5 年以上	2,044,362.67	817,745.07	40.00
合计	263,564,323.35	3,151,819.08	—
账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	45,967,605.12	-	-
1 至 3 年	1,547,825.46	77,391.27	5.00
3 至 5 年	542,636.32	108,527.26	20.00

5 年以上	2,040,414.67	816,165.87	40.00
合计	50,098,481.57	1,002,084.40	——

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	64,947,970.04		
关联方组合	1,387,175,321.98		
政府性债权	5,405,663.24		
合计	1,457,523,955.26		
组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	4,117,103.02		
关联方组合	1,067,222,400.18		
政府性债权	55,023,260.24		
合计	1,126,362,763.44		

2) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款
无

(2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期内计提坏账准备 2,149,734.68 元，本期内无转回的坏账准备。

(3)本报告期内无实际核销其他应收款的情况。

(4)其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末金额	期初金额
土地及其他保证金	95,840,594.06	34,186,510.02
合作方经营往来款	167,375,342.20	46,106,080.46
关联方往来款	1,387,175,321.98	1,067,222,400.18
其他	70,697,020.37	28,946,254.35
小计	1,721,088,278.61	1,176,461,245.01
减：坏账准备	3,151,819.08	1,002,084.40
合计	1,717,936,459.53	1,175,459,160.61

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末金额	欠款年限	占其他应收款的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州敏秀房地产开发有限公司	往来款	531,263,667.00	1 年以内	30.87	-
西咸新区兴城人居置业有限公司	往来款	423,711,192.25	3 年以内	24.62	-
成都高新技术产业开发区 公园城市建设局	保证金	114,000,000.00	1 年以内	6.62	-
新余吉乾投资中心（有限合伙）	往来款	112,570,945.00	2 年以内	6.54	2,061,398.90
广州宏耀房地产开发有限公司	往来款	75,770,030.68	2 年以内	4.40	-
合计		1,257,315,834.93		73.05	-

5. 存货

（1）存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	377,415.71		377,415.71
受托代建项目	325,310,652.37		325,310,652.37
开发产品	4,023,832,846.98		4,023,832,846.98
开发成本	39,327,547,686.96	7,093,557.00	39,320,454,129.96
合计	43,677,068,602.02	7,093,557.00	43,669,975,045.02
项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	227,071.30		227,071.30
受托代建项目	341,820,269.36		341,820,269.36
开发产品	1,328,793,991.59		1,328,793,991.59
开发成本	30,336,503,961.78	7,093,557.00	30,329,410,404.78
合计	32,007,345,294.03	7,093,557.00	32,000,251,737.03

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
江安项目	7,093,557.00					7,093,557.00
合计	7,093,557.00					7,093,557.00

注：根据 2018 年 12 月 27 日成都市双流区规划建设局发出的《关于江安湖水库项目移交后续事项的函》，本公司已于 2017 年 4 月 26 日将江安湖水库项目整体移交成都市双流区规划建设局，江安湖水库项目前期立项工作费用由本公司承担，故将该项目全部计提减值准备。

(3) 存货明细账

1) 受托代建项目

项目名称	委托方	期末余额	期初余额
成都市国家综合档案馆建设项目	成都市档案局	36,248,302.41	39,917,059.76
成都大学二期工程	成都大学	289,062,349.96	301,903,209.60
锦江区曾家坡 63 亩棚改安置房建设项目	成都市住房保障中心	-	-
合计		325,310,652.37	341,820,269.36

2) 开发产品

项目名称	期末余额	期初余额
东苑 B 区	84,085.85	84,085.85
东苑 C 区	180,461.55	180,461.55
东苑 D 区	516,720.34	516,720.34
东苑 E 区	538,603.72	538,603.72
东苑 F 区	481,475.33	481,475.33
东苑 J 区	24,509,931.22	26,081,835.41
天府欣苑	13,319,580.65	13,319,580.65
都市阳光	76,154,142.96	80,373,847.92
南苑小区	20,462,141.39	20,462,141.39
天府名居	2,226,918.35	2,226,918.35
天府世家	17,423,294.18	18,237,045.37
锦尚天华	7,465,700.71	7,465,700.71
锦尚春天 B 区	4,611,236.50	7,255,772.59

锦城世家	194,130,323.51	197,461,270.33
锦尚春天 A 区	50,020,732.02	27,415,584.38
东御佰家	74,401,628.29	79,178,704.63
紫云庭	37,340,261.80	39,003,018.75
创意山商业中心一期	50,784,988.97	66,657,744.91
盛和林语	368,975,269.29	391,195,448.98
天府汇城	68,852,108.25	70,442,785.55
东汇家园	29,984,508.69	39,514,648.15
东城花汇	78,986,894.40	240,700,596.73
花照云庭	213,210,845.90	
东湖长岛	2,679,611,481.04	
昙云雅居	9,559,512.07	
合计	4,023,832,846.98	1,328,793,991.59

3) 开发成本

项目	地址	期末余额	跌价准备	期初余额	跌价准备
都江堰项目	都江堰	12,715,914.46		12,715,914.46	
花照云庭	成都金牛区			961,321,879.21	
文家场项目	成都青羊区	110,258,364.58		109,998,870.24	
玉石滩社区	成都锦江区	2,601,509.44		2,601,509.44	
东湖长岛	成都锦江区			3,149,369,591.73	
天府汇城办公室	成都高新区			23,968,594.02	
江安湖项目	成都双流区	7,093,557.00	7,093,557.00	7,093,557.00	7,093,557.00
银行大厦项目	成都锦江区	230,523,024.34		228,157,870.10	
紫雲广场	成都双流区	135,288,958.01		88,871,728.49	
高新97.6亩	成都高新区	1,383,293,748.52			
金牛21.7991亩(商业)	成都金牛区	119,006,874.87			
新津44.42亩(商业)	成都新津县	55,762,647.00			
双流115.3282亩	成都双流区	1,475,688,526.90			
东城花汇二期	成都锦江区	150,731,162.86		58,966,905.68	
创意山商业中心二期	成都锦江区	245,143,487.82		120,216,210.74	
火车南站站场片区土地项目	成都高新区	6,142,000.44		5,603,893.76	
总府路28号	成都锦江区	50,000.00		50,000.00	

锦城湖酒店项目	成都高新区			757,645,856.72	
悦云庭项目(新都65亩)	成都新都区	1,370,987,866.93		1,110,091,532.58	
璟云庭项目(新都33.8亩)	成都新都区	793,356,245.11		685,560,812.39	
柏云亭	成都郫都区	1,961,031,502.66		1,603,216,016.01	
商品房项目(都江堰112.57亩)	都江堰	562,213,530.67		512,732,403.48	
商品房项目(都江堰52.01亩)	都江堰	99,322,969.11		98,884,533.07	
商品房项目(都江堰59.18亩)	都江堰	309,430,381.48		273,449,505.86	
商品房项目(都江堰60.11亩)	都江堰	298,635,325.41		285,248,870.25	
商品房项目(都江堰65.21亩)	都江堰	341,260,600.81		301,263,330.45	
商品房项目(都江堰78.92亩)	都江堰	147,712,295.84		149,418,662.04	
商品房项目(都江堰85.64亩)	都江堰	160,256,521.85		162,009,680.25	
商品房项目(都江堰90.27亩)	都江堰	448,974,047.08		419,622,876.47	
云山府项目(都江堰84.32亩)	都江堰	674,173,126.01		416,640,948.46	
商品房项目(金堂46.58亩)	成都金堂县	385,033,527.65		237,630,592.57	
商品房项目(金堂120.24亩)	成都金堂县	919,875,469.41		623,193,967.61	
紫云府项目(彭州86亩)	成都彭州市	425,782,288.47		236,921,293.00	
紫云府项目(彭州91亩)	成都彭州市	611,336,709.44		393,036,180.43	
成华区龙潭38.2159亩	成都成华区	336,993,017.88			
紫云府农贸市场	成都彭州市	2,860,202.04		310,000.00	
九林湾项目二期	成都成华区	886,894,628.27		789,013,824.79	
九林湾项目一期	成都成华区	1,137,289,930.26		992,871,593.76	
锦城峰荟人才公寓	成都锦江区	3,281,239,406.32		2,742,822,461.75	
长岛荟城人才公寓一期	成都新都区	720,620,431.08		518,067,354.84	
长岛荟城人才公寓二期	成都新都区	1,183,584,650.44		1,051,571,493.55	
长岛荟城人才公寓三期	成都新都区	1,224,377,401.66		1,070,539,412.45	
樾峰荟人才公寓	成都大邑县	874,227,845.53		635,177,639.92	

亿澜峰荟人才公寓	成都大邑县	654,342,505.56		473,008,960.74	
翠峰峰荟人才公寓	成都青白江区	1,001,600,761.86		772,091,114.44	
大同峰荟人才公寓	成都青白江区	1,141,336,222.62		930,123,027.24	
万澜峰荟人才公寓	成都温江区	764,123,329.97		553,017,254.74	
智荟城人才公寓一期	成都郫都区	800,031,719.72		579,640,930.14	
智荟城人才公寓二期	成都郫都区	22,381,391.16		197,781,302.02	
蜀澜峰荟人才公寓	成都郫都区	85,434,465.13		74,776,119.63	
柏荟城荟澜阁(武侯77.18亩)	成都武侯区	1,550,231,721.33		820,380,647.84	
柏荟城荟澜阁(武侯77.4151亩)	成都武侯区	1,552,318,492.72		840,941,382.02	
瑞云府	成都青白江区	662,793,461.77		487,085,790.66	
锦溪项目	成都市简阳新区	36,662,970.18		8,678,678.60	
玺云府	成都青白江区	2,274,471,325.53		1,700,237,791.10	
青白江32亩	成都青白江区			69,900,084.15	
人才公寓(新都87亩)	成都同新津	506,215,117.29		403,022,261.75	
档案馆旧馆项目				932,622.17	
天府新区71.46亩	成都天府新区	961,532,754.12		204,130,481.75	
天府新区84.34亩	成都天府新区	1,222,872,176.60		248,417,428.40	
天府新区87.39亩	成都天府新区	1,475,207,910.39		684,863,043.70	
都江堰58亩	成都都江堰	448,215,211.98		122,347,484.53	
都江堰62亩	成都都江堰	478,841,500.49		129,678,123.45	
都江堰69亩	成都都江堰	539,160,963.27		145,892,104.20	
上海嘉定新城F01D-1办公楼	上海嘉定区	58,003,987.62		53,680,260.94	
总计		39,327,547,686.96	7,093,557.00	30,336,503,961.78	7,093,557.00

注：截至期末，本公司期末存货中资本化的借款费用金额为 3,446,083,081.26 元。

(4) 本年因抵押受限的存货情况详见五、47.所有权或使用权受到限制的资产。

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付税费	1,353,857,164.58	444,466,065.54
合同成本	7,146,990.69	
合计	1,361,004,155.27	444,466,065.54

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况:

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售债务工具:			
可供出售权益工具:	180,009,000.00		180,009,000.00
按公允价值计量的			
按成本计量的	180,009,000.00		180,009,000.00
其他			
合计	180,009,000.00		180,009,000.00
项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售债务工具:			
可供出售权益工具:	102,010,000.00		102,010,000.00
按公允价值计量的			
按成本计量的	102,010,000.00		102,010,000.00
其他			
合计	102,010,000.00		102,010,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产:

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中信信托有限责任公司	24,000,000.00	16,000,000.00	13,070,000.00	26,930,000.00
交银国际信托有限公司	17,690,000.00	25,000,000.00	17,690,000.00	25,000,000.00
平安信托有限责任公司	12,000,000.00	2,000,000.00	12,000,000.00	2,000,000.00
华宝信托有限责任公司	4,320,000.00		740,000.00	3,580,000.00
中信信托有限责任公司	4,000,000.00			4,000,000.00
中信信托有限责任公司	22,000,000.00	1,000,000.00	500,000.00	22,500,000.00
中信信托有限责任公司	5,000,000.00	9,500,000.00		14,500,000.00
平安信托有限责任公司	8,000,000.00		1,000.00	7,999,000.00
中信信托有限责任公司	5,000,000.00	2,000,000.00		7,000,000.00
光大兴陇信托有限责任 公司		40,000,000.00		40,000,000.00
中信信托有限责任公司		26,500,000.00		26,500,000.00
合计	102,010,000.00	122,000,000.00	44,001,000.00	180,009,000.00

8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动						期末余额	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									
西藏润兴兴城人居置业有限公司	7,686,064.20			-686,561.65					6,999,502.55
小计	7,686,064.20			-686,561.65					6,999,502.55
二、联营企业									
成都中建人居蜀韵湖湾地产开发有限公司	6,985,712.10			-6,927,406.72					58,305.38
广州宏耀湖湾地产开发有限公司	306,818,298.40			-26,388,058.14					280,430,240.26
成都建川地产开发有限公司	492,620,587.48			-24,140,584.57					468,480,002.91
深圳前海恒裕安环置业有限公司	44,607,481.16			8,075,674.61	-8,995,215.00				43,687,940.77
峨边县恒裕安环投资基金管理有限公司	3,000,000.00			-1,355,219.29					1,644,780.71
广州万安湖湾地产开发有限公司	104,998,795.85			-469,254.08					104,529,541.77
成都人居智慧科技服务有限公司		17,150,000.00		-879,443.89					16,270,556.11
成都弘安湖湾地产开发有限公司		195,000,000.00							195,008,158.87
四川峨边弘安湖湾地产开发有限公司		2,000,000.00							2,000,592.18
小计	959,030,874.99	214,150,000.00		-52,075,541.03	-8,995,215.00				1,112,110,118.96
合计	966,716,939.19	214,150,000.00		-52,762,102.68	-8,995,215.00				1,119,109,621.51

9. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、期初余额	3,867,342,100.00	3,867,342,100.00
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	348,198,257.35	348,198,257.35
成本计量模式转公允价值计量模式转入		
减：处置	68,089,100.00	68,089,100.00
其他转出		
公允价值变动	-639,357.35	-639,357.35
二、期末余额	4,146,811,900.00	4,146,811,900.00

注 1：本公司聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司对公司截至 2020 年 12 月 31 日投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产截至 2020 年 12 月 31 日的公允价值进行合理测算评估，并出具了《成都兴城人居地产投资集团股份有限公司以财务报告为目的的需要涉及的全部的投资性房地产资产评估报告》（国众联评报字[2021]第 2-0390 号）、《成都市兴东置业有限公司以财务报告为目的的需要涉及的投资性房地产资产评估报告》（国众联评报字[2021]第 2-0156 号），投资性房地产 2020 年 12 月 31 日的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

(2) 本年因抵押受限的投资性房地产情况详见五、47.所有权或使用权受到限制的资产。

10. 固定资产

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	机器设备	酒店业家具	合计
一、账面原值							
1.期初余额	88,814,374.58	5,580,244.12	2,988,934.54	4,025,482.61	245,890.00	1,135,280.10	102,790,205.95
2.本期增加金额	856,604,064.04	860,787.61	1,866,515.96	2,827,485.78	8,652.21	14,228,111.41	876,395,617.01
(1)购置	541,870.00	860,787.61	1,866,515.96	2,827,485.78	8,652.21	14,228,111.41	20,333,422.97
(2)存货转入	820,558,494.04						820,558,494.04
(3)其他	35,503,700.00			75,944.60			35,503,700.00
3.本期减少金额			75,944.60				
(1)处置或报废							
(2)其他			75,944.60				
4.期末余额	945,418,438.62	6,441,031.73	4,779,505.90	6,928,912.99	254,542.21	15,363,391.51	979,185,822.96

二、累计折旧							
1.期初余额	12,181,476.49	4,637,752.20	1,596,758.89	2,444,816.69	232,600.49		21,093,404.76
2.本期增加金额	7,219,682.13	186,086.04	276,668.11	649,957.53	415.62	486,956.28	8,819,765.71
(1)计提	7,219,682.13	186,086.04	276,668.11	649,957.53	415.62	486,956.28	8,819,765.71
(2)其他							
3.本期减少金额							
(1)处置或报废							
(2)其他转出							
4.期末余额	19,401,158.62	4,823,838.24	1,873,427.00	3,094,774.22	233,016.11	486,956.28	29,913,170.47
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1)计提							
3.本期减少金额							
(1)处置或报废							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	926,017,280.00	1,617,193.49	2,906,078.90	3,834,138.77	21,526.10	14,876,435.23	949,272,652.49
2.期初账面价值	76,632,898.09	942,491.92	1,392,175.65	1,580,665.92	13,289.51	1,135,280.10	81,696,801.19

11. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额			
2.本期增加金额	232,596,927.10	2,787,765.29	235,384,692.39
(1)购置	232,596,927.10	2,787,765.29	235,384,692.39
(2)内部研发			
(3)其他			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他			
4.期末余额	232,596,927.10	2,787,765.29	235,384,692.39

二、累计摊销			
1.期初余额			
2.本期增加金额	1,453,730.79	139,388.25	1,593,119.04
(1)计提	1,453,730.79	139,388.25	1,593,119.04
(2)其他			
3.本期减少金额			
(1)处置或报废			
(2)其他转出			
4.期末余额	1,453,730.79	139,388.25	1,593,119.04
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置或报废			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	231,143,196.31	2,648,377.04	233,791,573.35
2.期初账面价值			

12. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
档案馆装修项目	39,508,249.83	1,738,852.81	4,852,600.31		36,394,502.33
锦城世家装修项目	18,373,185.33		5,984,357.79	1,417,504.92	10,971,322.62
裕民办公楼装修		6,617,022.67	110,283.71		6,506,738.96
天府汇城办公室装修		35,420,761.01			35,420,761.01
合计	57,881,435.16	43,776,636.49	10,947,241.81	1,417,504.92	89,293,324.92

13. 递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产：**

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提未缴纳的土地增值税	1,239,390,843.00	309,847,710.75

减值准备	10,799,175.62	2,699,793.91
合计	1,250,190,018.62	312,547,504.66
项目	期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提未缴纳的土地增值税	716,047,437.39	179,011,859.35
减值准备	8,489,190.21	2,122,297.55
合计	724,536,627.60	181,134,156.90

(2) 未经抵销的递延所得税负债。

项目	期末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,726,323,925.76	681,580,981.44
合计	2,726,323,925.76	681,580,981.44
项目	期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,515,111,121.96	628,777,780.49
合计	2,515,111,121.96	628,777,780.49

14. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
青白江七星岛项目	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
大邑县金星乡产业新村项目	19,797,419.91	3,324,590.31
郫都区项目	236,317,551.29	236,317,551.29
合计	1,756,114,971.20	1,739,642,141.60

15. 短期借款

1) 短期借款分类。

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		
信用借款		735,000,000.00
合计		735,000,000.00

16. 应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	3,654,451.87	412,400.48

应付设备款	223,462,970.13	6,512.57
应付工程款	920,430,237.65	855,845,964.21
其他	5,015,443.74	36,597,848.18
合计	1,152,563,103.39	892,862,725.44

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

17. 预收账款

(1) 预收账款列示:

项目	期末余额	期初余额
预收购房款		5,020,512,223.87
预收租赁款	12,847,234.42	16,095,756.42
合计	12,847,234.42	5,036,607,980.29

(2) 期末预收账款中的预收购房款按照新收入准则要求将不含税部分转入合同负债, 税费转入其他流动负债-待转销项税。

18. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	8,865,005,570.74	
预收服务款	2,381,009.25	
合计	8,867,386,579.99	

19. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	5,400,039.72	173,664,847.04	170,333,766.55	8,731,120.21
离职后福利-设定提存计划	2,574.00	17,714,040.22	16,906,832.45	809,781.77
合计	5,402,613.72	191,378,887.26	187,240,599.00	9,540,901.98

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,634,394.06	142,550,270.04	139,643,853.60	7,540,810.50
二、职工福利费		9,163,043.71	9,163,043.71	
三、社会保险费	1,678.00	6,569,149.58	6,406,007.50	164,820.08
其中: 基本医疗保险费	1,482.00	5,791,609.16	5,647,642.86	145,448.30
工伤保险费	40.00	97,690.06	93,872.89	3,857.17
生育保险	156.00	679,850.36	664,491.75	15,514.61

其他				
四、住房公积金	1,092.00	12,731,313.64	12,413,156.64	319,249.00
五、工会经费和职工教育经费	762,875.66	2,651,070.07	2,707,705.10	706,240.63
合计	5,400,039.72	173,664,847.04	170,333,766.55	8,731,120.21

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	2,496.00	8,552,828.54	8,247,245.18	308,079.36
失业保险费	78.00	323,730.56	312,236.52	11,572.04
企业年金缴存		8,837,481.12	8,347,350.75	490,130.37
补充养老保险				
合计	2,574.00	17,714,040.22	16,906,832.45	809,781.77

20. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	212,407,404.13	42,263,680.76
土地增值税	1,422,160,585.00	846,375,956.81
房产税	517,271.35	662,949.37
个人所得税	4,144,805.56	1,914,807.04
印花税	977,012.00	65,861.19
所得税	140,821,663.44	166,406,335.19
城市维护建设税	1,029,998.90	3,629,773.98
教育费附加	433,288.67	1,547,478.02
地方教育费附加	294,669.23	1,037,462.05
城镇土地使用税	4,818.01	0.04
契税	60,022,978.20	
合计	1,842,814,494.49	1,063,904,304.45

注：根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（“187号文”）有关规定，本公司部分项目仍未达至清算条件，但本公司仍然根据会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金，本公司已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

21. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	177,528,853.83	191,078,180.07

应付股利		
其他应付款	1,078,368,632.88	264,351,746.37
合计	1,255,897,486.71	455,429,926.44

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	53,031,144.93	129,878,230.07
企业债券利息	124,497,708.90	60,937,500.00
短期借款应付利息		262,450.00
合计	177,528,853.83	191,078,180.07

(2) 其他应付款

①其他应付款列示：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	34,284,346.67	26,972,356.33
投标保证金	1,270,000.00	1,750,000.00
质保金		3,380,687.48
代收客户产权费用	24,036,797.62	9,538,777.39
往来款	371,865,338.81	5,224,856.55
保证金	14,627,198.68	11,767,006.46
诚意金	514,197,442.60	28,937,667.00
其他	877,900.03	21,713,579.84
暂扣款		2,591,432.84
其他应付单位款	931,513.77	70,519,109.65
住房公积金	22,594,458.51	748,465.80
应付社保款	14,439,935.77	495,820.43
代扣代缴税金	129,463.27	
购房意向款及利息	79,114,237.15	80,711,986.60
合计	1,078,368,632.88	264,351,746.37

②账龄超过1年的重要其他应付款。

单位	期末余额	未偿还原因
成都兴城投资集团有限公司	63,000,000.00	未到结算期
四川西南房屋综合开发公司	6,641,896.70	未到结算期
中信信托有限责任公司	5,171,506.86	未到结算期

成都坤和物业咨询发展有限公司	2,715,600.00	未到结算期
成都市青羊区国投建设发展有限公司	2,528,835.93	未到结算期
合计	80,057,839.49	

③期末其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项情况详见“附注十、6.关联方往来款项余额”。

22. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债列示:

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,093,000,000.00	6,768,560,000.00
1年内到期的应付债券	1,498,422,636.43	
合计	3,591,422,636.43	6,768,560,000.00

23. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提费用	1,745,625.68	
待转销项税	797,993,361.92	
合计	799,738,987.60	

24. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,652,783,330.00	2,782,530,000.00
保证借款	14,749,880,000.00	5,000,000,000.00
合计	18,402,663,330.00	7,782,530,000.00

(2) 长期借款抵押担保情况

详见五、47.所有权或使用权受到限制的资产。

25. 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 人居债	1,500,000,000.00	2018 年 5 月 14 日	3 年	1,490,400,000.00
20 人居地产 PPN001	1,000,000,000.00	2020 年 3 月 5 日	3 年	1,000,000,000.00
20 人居地产 PPN002	500,000,000.00	2020 年 4 月 21 日	3 年	500,000,000.00
合计	3,000,000,000.00			2,990,400,000.00

(续)

期初应付利息	本期应计利息	溢折价摊销	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
60,937,500.00	112,500,000.00	-3,328,105.36	114,293,402.21	59,144,097.79	
	45,986,111.11			45,986,111.11	1,000,000,000.00
	19,367,500.00			19,367,500.00	500,000,000.00
60,937,500.00	177,853,611.11	-3,328,105.36	114,293,402.21	124,497,708.90	1,500,000,000.00

注 1: 18 人居债期末已转为一年内到期非流动负债

注 2: 担保情况详见十、4.(5) 关联担保。

26. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	8,332,098,488.55	7,727,822,182.78
专项应付款		25,427.16
合计	8,332,098,488.55	7,727,847,609.94

(1) 长期应付款

借款单位	期末余额	期初余额
成都兴城投资集团有限公司	6,400,000,000.00	7,100,000,000.00
成都市智汇新城投资发展有限公司	538,585,700.62	480,927,080.79
成都越秀房地产开发有限公司	8,452,867.50	80,806,244.45
成都建工地产开发有限责任公司	345,713,147.66	66,088,857.54
长旺(成都)房地产开发有限公司	210,469,752.67	
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	828,877,020.10	
合计	8,332,098,488.55	7,727,822,182.78

(2) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
锦江区曾家坡 63 亩棚改	25,427.16	-25,284.34	142.82		受托代建业主单位建设拨款
锦和康城 F 标段	-	16,020,840.00	16,020,840.00	-	受托代建业主单位建设拨款
锦和康城 E 标段	-	14,843,896.20	14,843,896.20	-	受托代建业主单位建设拨款
锦和康城 G 标段	-	8,602,637.00	8,602,637.00	-	受托代建业主单位建设拨款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
新都代建60亩项目	-	1,574,782.08	1,574,782.08	-	受托代建业主单位建设拨款
新都代建55亩项目	-	147,775.82	147,775.82	-	受托代建业主单位建设拨款
新都代建35亩项目	-	95,282.92	95,282.92	-	受托代建业主单位建设拨款
合计	25,427.16	41,259,929.68	41,285,356.84	-	

27.股本

投资人名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
成都兴城投资集团有限公司	4,950,000,000.00			4,950,000,000.00
成都兴城资本管理有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00
合计	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00

28.资本公积

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	5,390,512,972.78		80,029,700.00	5,310,483,272.78
其他资本公积		1,900,000,000.00		1,900,000,000.00
合计	5,390,512,972.78	1,900,000,000.00	80,029,700.00	7,210,483,272.78

注1：资本溢价本期减少系本期同一控制下的企业合并嘉之鼎置业有限公司100%股权，合并日按照被合并方的净资产份额调整资本公积-资本溢价80,029,700.00元；

注2：其他资本公积增加系根据成都兴城投资集团有限公司董事会决议（成兴城董[2020]228号），将兴城投资集团对兴城人居地产的19亿元内部借款转增资本公积。

29.其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期新增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出损益	减：前期计入其他综合收益当期转出损益	减：前期计入其他综合收益当期转出损益	减：前期计入其他综合收益当期转出损益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不应转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	577,720,541.39	228,165,760.62	25,571,814.50	52,897,290.28	148,199,689.28	1,496,966.56	727,417,197.23
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期准备							
外币财务报表折算差额	-21,791.44	-8,995,215.00		-	-8,905,262.85	-89,952.15	-9,017,006.44
其他	577,742,332.83	237,160,975.62	25,571,814.50	52,897,290.28	157,104,952.13	1,586,918.71	736,434,203.67
其他综合收益合计	577,720,541.39	228,165,760.62	25,571,814.50	52,897,290.28	148,199,689.28	1,496,966.56	727,417,197.23

注：本年增加其他综合收益-其他为本公司及子公司兴东置业将原作存货核算的房地产转作以公允价值计量的投资性房地产转换日其公允价值大于账面价值的部分。

30. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
法定盈余公积金	35,742,240.94	44,729,769.47		80,472,010.41
合计	35,742,240.94	44,729,769.47		80,472,010.41

注：公司本期同一控制下合并嘉之鼎置业有限公司，以前年度实现的留存收益归属于合并方的部分调整留存收益，调增期初盈余公积 15,706.55 元，根据补亏后净利润计提本年盈余公积 44,729,769.47 元。

31. 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	247,569,679.32	3,584,053,679.03
调整期初未分配利润合计数		
调整后期初未分配利润	247,569,679.32	3,584,053,679.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	604,699,363.80	525,261,836.25
减：提取法定盈余公积	44,729,769.47	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		64,520,000.00
转作实收资本的普通股股利		3,796,134,936.48
其他		1,090,899.48
本期期末余额	807,539,273.65	247,569,679.32

注：公司本期同一控制下合并嘉之鼎置业有限公司，以前年度实现的留存收益归属于合并方的部分调整留存收益，调减期初未分配利润 1,090,899.48 元。

32. 营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本：**

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务收入	4,238,970,417.24	2,244,345,291.71
其他业务收入	150,058,661.50	43,696,569.16
合计	4,389,029,078.74	2,288,041,860.87
项目	上期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务收入	3,551,596,373.56	2,062,209,173.11

其他业务收入	275,787,159.66	121,034,398.26
合计	3,827,383,533.22	2,183,243,571.37

注：其他业务收入主要系房屋租赁收入。

(2)本期营业收入中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方发生额情况索见“十、4 关联方交易”。

33.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	5,730,979.96	13,805,572.46
教育费附加	2,481,139.84	5,905,215.45
地方教育费附加	1,654,093.27	3,936,009.53
印花税	3,158,582.88	2,590,789.13
房产税	18,416,863.04	16,329,157.52
土地使用税	1,450,679.17	2,281,883.63
车船税	9,810.00	9,720.00
土地增值税	673,706,804.39	443,959,434.33
残疾人就业保障金	150,300.40	141,459.20
合计	706,759,252.95	488,959,241.25

34.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,233,370.00	15,513,202.08
办公费	1,985,806.05	6,519,954.85
通讯费	7,840.00	78,158.68
差旅费	25,580.05	7,858.71
交通运输费		300.00
业务招待费	64,737.21	17,211.00
广告宣传费	152,402,060.80	28,043,030.27
咨询费	1,843,237.95	1,861,089.66
电费	41,417.96	43,645.48
自来水水费	976.89	1,172.18
折旧费	124,487.02	179,693.20
促销费	5,802,016.65	
营销设施费	13,414,113.98	15,893,691.23

代理佣金	15,194,449.97	34,351,057.56
其他	1,456,521.42	1,409,077.03
物管费用	105,000.00	1,412,557.55
会务费		6,000.00
租赁费		168,997.14
气费		2,080.63
公证费		34,057.59
合计	211,701,615.95	105,542,834.84

35. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	62,020,845.53	57,930,957.46
办公费	14,565,475.26	9,156,495.31
咨询费	10,591,795.39	5,089,287.72
折旧费	3,240,689.97	2,426,390.36
交通运输费	208,565.62	299,323.48
通讯费	466,324.49	445,408.51
差旅费	320,069.26	590,632.25
安全生产费	349,104.59	21,817.09
物料消耗	762,395.24	550,161.15
绿化费	226,206.43	138,055.73
业务招待费	652,970.96	336,340.76
诉讼费	113,807.55	
培训费	54,892.71	53,307.51
会务费	54,331.89	75,776.05
广告及业务宣传费	314,793.30	290,142.93
企业文化建设费	141,232.68	
党团组织活动费	135,778.18	500,043.69
修理费	178,555.43	92,046.73
其他	359,422.73	2,315,075.06
房屋租金	970,484.34	3,704,195.99
装修费	110,283.71	
财产保险费	2,217.99	

劳动保护费	3,411.80	84,293.75
劳务费		35,480.00
酒店开办费	22,965,833.07	
合计	118,809,488.12	84,135,231.53

36. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	409,684,001.37	203,784,964.68
减：利息收入	190,694,304.87	93,026,388.68
其他	2,287,749.99	3,656,039.51
合计	221,277,446.49	114,414,615.51

37. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
取得的增值税退税	531.33	
稳岗补贴	193,419.29	133,809.41
其他	14,436.70	
合计	208,387.32	133,809.41

注：其他主要系个税手续费返还。

38. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-52,740,883.20	-72,966,203.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		108,150.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	57,972.99	293,059.55
其他	1,057,610.66	
合计	-51,625,299.55	-72,564,993.52

39. 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产公允价值变动	-639,357.35	-9,435,059.54
合计	-639,357.35	-9,435,059.54

40. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-2,309,985.43	-671,988.71
存货跌价损失		-951,750.00
合计	-2,309,985.43	-1,623,738.71

41. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产收益		-6,520.40
合计		-6,520.40

42. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
与企业日常活动无关的政府补助	5,000,000.00	781,129.69	5,000,000.00
其他	3,285,809.15	1,294,406.70	3,285,809.15
合计	8,285,809.15	2,075,536.39	8,285,809.15

43. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		16,002.63	
其中：固定资产处置损失		16,002.63	
对外捐赠		15,270.00	
其他	75,745.02	13,150.49	75,745.02
合计	75,745.02	44,423.12	75,745.02

44. 所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	322,749,243.01	230,687,479.87
递延所得税费用	-131,507,437.10	-14,645,494.43
合计	191,241,805.91	245,332,974.30

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	796,283,223.48	769,622,649.23

按法定/适用税率计算的所得税费用	199,070,805.87	192,405,662.31
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	-19,039,620.28	3,472.50
非应税收入的影响	-1,713,912.09	18,227,392.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,909,903.52	17,835,571.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	10,237,537.28	-46,027.30
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-50,776.69	16,906,902.82
本期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		
其他	-172,131.70	
所得税费用	191,241,805.91	245,332,974.30

45.现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	421,912,133.46	131,218,366.62
收到代建项目工程款	112,717,527.89	493,594,181.74
收到的政府补助	6,674,724.76	133,809.41
收到的罚款等营业外收入		56,000.03
收到的利息收入	78,582,832.82	46,756,679.12
代收客户产权办证费	17,165,912.04	46,779,828.12
收到保证金	55,364,040.86	
合计	692,417,171.83	718,538,865.04

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	75,542,967.06	2,500,010.57
支付产权费	6,249,688.68	67,406,219.76
管理费用、销售费用中现金支出	255,219,946.84	103,072,306.94
支付的银行手续费	2,267,370.05	3,614,373.20
营业外支出	75,456.39	3.45
支付代建项目工程款	220,909,971.48	225,915,395.77

支付的各种保证金	235,510,374.53	30,913,737.51
合计	795,775,775.03	433,422,047.20

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联公司归还借款	720,241,303.06	621,684,505.14
合计	720,241,303.06	621,684,505.14

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联公司借款	684,775,000.00	209,167,000.00
项目配套借款	16,472,829.60	1,640,160,809.23
合计	701,247,829.60	1,849,327,809.23

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
子公司收少数股东借款	1,553,023,511.44	241,847,599.57
合计	1,553,023,511.44	241,847,599.57

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
子公司偿还少数股东借款	136,450,025.48	315,000,000.00
合计	136,450,025.48	315,000,000.00

46. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	605,041,417.57	524,289,674.93
加：资产减值准备	2,309,985.43	1,623,738.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,819,765.71	2,630,319.78
无形资产摊销	1,593,119.04	-
长期待摊费用摊销	10,947,241.81	5,953,754.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		6,162.40

固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	639,357.35	9,435,059.54
财务费用(收益以“-”号填列)	294,221,881.20	114,403,523.26
投资损失(收益以“-”号填列)	51,625,299.55	72,564,993.52
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-131,413,347.76	-62,005,105.23
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	52,803,200.95	190,833,152.61
存货的减少(增加以“-”号填列)	-13,012,815,902.39	-7,320,239,561.44
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,059,804,262.53	-11,077,253.75
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,934,626,530.95	879,108,430.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,241,405,713.12	-5,592,473,110.62
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,997,840,873.28	3,091,690,480.94
减：现金的期初余额	3,091,690,480.94	1,936,539,563.50
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,906,150,392.34	1,155,150,917.44
(2) 现金及现金等价物		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,997,840,873.28	3,091,690,480.94
其中：库存现金	73,500.00	
可随时用于支付的银行存款	4,997,767,373.28	3,091,690,480.94

可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,997,840,873.28	3,091,690,480.94

47. 所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	8,647.88	8,705.52	银行按揭保证金
存货	931,243.31	820,195.81	抵押担保
无形资产	21,293.65		抵押
合计	961,184.84	828,901.33	

48. 所有者权益变动表项目注释

对上年年末金额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项如下：

项目	2020年期初股东权益影响		
	资本公积	盈余公积	未分配利润
未追溯调整前	5,340,512,972.78	35,726,534.39	248,660,578.80
同一控制下企业合并（收购嘉之鼎100%股权）	50,000,000.00	15,706.55	-1,090,899.48
追溯调整后	5,390,512,972.78	35,742,240.94	247,569,679.32

六、合并范围的变更

1. 同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成统一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
嘉之鼎置业有限公司	100.00%	嘉之鼎置业有限公司系本公司控股股东成都兴城投资集团有限公司控制的中化岩土集团股份有限公司的全资子公司	2020年4月30日	工商变更登记

(续)

合并当期期初至合并 日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被 合并方的净利润	比较期间被合并方的 收入	比较期间被合并方的 净利润
12,156.64	-40,709.40	0	-304,583.50

(2) 合并成本

合并成本	
——现金	80,029,700.00
	80,029,700.00

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

	合并日	上期期末
货币资金	118,629.08	211,270.52
预付款项	458,539.10	470,543.32
其他应收款	546.00	
存货	53,740,111.70	53,680,260.94
其他流动资产	361,620.97	359,604.79
应付账款	1,574,270.00	1,574,270.00
应付职工薪酬	976.00	20,944.00
其他应付款	4,220,103.18	4,201,658.50
净资产	48,884,097.67	48,924,807.07

2. 其他原因的合并范围变动

本期新增

子公司名称	本期变化原因
成都人居兴府置业有限公司	新设子公司
成都人居兴天府置业有限公司	新设子公司
成都旺居置业有限公司	新设子公司
成都居越房地产开发有限公司	新设子公司
成都人居都欣置业有限公司	新设子公司

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	简称	主要 经营 地	注册 地	业务性质	注册资 本 (万元)	持股比例(%)		取得方 式
						直接	间接	

成都兴东置业有限公司	兴东置业	成都	成都	房地产项目和配套设施建设的投资与开发经营	51434	100%		同一控制下企业合并
成都人居建设管理有限公司	人居建管	成都	成都	项目建设管理	2000	100%		设立
成都人居尚游酒店有限公司	人居酒店	成都	成都	住宿、酒店管理	3000	100%		设立
成都人居香城置业有限公司	香城置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	5000	100%		设立
成都人居锦兴置业有限公司	锦兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100%		设立
成都人居蜀兴置业有限公司	蜀兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	3000	100%		设立
成都人居成兴置业有限公司	成兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100%		设立
成都人居兴邑置业有限公司	兴邑置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100%		设立
成都人居兴青置业有限公司	兴青置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	3000	100%		设立
成都人居都安置业有限公司	都安置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100%		设立
成都人居柳兴置业有限公司	柳兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100%		设立
成都人居兴步置业有限公司	兴步置业	彭州	彭州	房地产开发与经营、物业管理（不含安保服务）	5000	55%		设立
成都人居兴佳置业有限公司	兴佳置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100%		设立
成都人居武兴置业有限公司	武兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	5000	100%		设立
成都蓉欣青投置业有限公司	蓉欣青投	成都	成都	房地产开发经营；房屋租赁；市政公用工程设计施工；销售机械设备、建筑装饰材料	5000	80%		设立
成都蓉欣北城置业有限公司	蓉欣北城	成都	成都	房地产开发经营；房屋租赁；市政公用工	5000	80%		设立

				程设计施工; 销售机械设 备、建筑装饰材料				
成都高新区锦兴城市建设有 限公司	高新锦兴	成都	成都	土地整理; 工程项目管 理; 旅游资源开发; 酒 店管理(不含住宿); 会 议及展览展示服务; 自 有房屋租赁	20000	60%		设立
成都人居锦兴置业有限公司	锦兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、 物业管理	2000	100%		设立
嘉之鼎置业有限公司	嘉之鼎	上海	上海	房地产开发及经营、 物业管理、停车场管 理、绿化养护管理、 楼宇设备养护管理 (除特种设备)	5000	100%		同一控 制下企 业合并
成都人居都欣置业有限公司	都欣置业	成都	都江 堰	房地产开发及经营、 物业管理	800	100%		设立
成都人居锦兴置业有限公司	兴利置业	成都	成都	房地产开发及经营、 物业管理	10000	20%	50%	设立
成都田居置业有限公司	田居置业	成都	成都	房地产开发及经营、 物业管理、室内外装 饰装修设计、施 工	8000	62.5%		设立
成都人居兴天府置业有限公司	兴天府置 业	成都	成都	房地产开发及经营、 物业管理	20000	10%	45.90%	设立
成都锦越房地产开发有限公司	锦越房地 产	成都	成都	房地产开发及经营、 物业管理	18046	51%		设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的 损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数股东权益余 额
兴利置业	45%	91,849.39		142,814,849.80
高新锦兴	40%	57,097.97		80,053,687.53
锦欣北城	20%	89,663.16		10,079,183.35
锦欣青投	20%	35,218.07		48,036,752.50

旧居置业	37.5%	-5,887.16		239,994,112.84
居越房地产	49%	80,964.48		88,506,364.48

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兴发置业	1,714,455,017.95	281,086.07	1,714,736,104.02	891,369,771.14	506,000,000.00	1,397,369,771.14
高澜泽溪	705,944,659.92	190,672.28	706,135,332.20	506,001,113.36		506,001,113.36
蓉欢北城	2,338,216,107.71	75,192.05	2,338,291,299.76	2,734,000.46	2,285,161,382.53	2,287,895,382.99
蓉欢青投	754,041,794.69	173,671.38	754,215,466.07	60,109,503.26	453,922,200.32	514,031,703.58
旧居置业	1,522,334,111.17	15,241.53	1,522,349,352.70	1,144,952.68	721,219,861.80	722,364,814.48
居越房地产	2,249,693,612.23		2,249,693,612.23	61,449,990.20	1,987,611,390.20	2,049,061,380.40
子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兴发置业	800,316,074.12	48,465.39	800,364,539.51	181,834,422.26	432,347,894.12	614,182,316.38
高澜泽溪	100,931,913.55	62,272.52	100,994,186.07	81,002,712.16		81,002,712.16
蓉欢北城	1,772,932,845.32	28,967.90	1,772,961,813.22	1,433,360.00	1,721,580,852.23	1,723,014,212.23
蓉欢青投	495,306,919.11		495,306,919.11	318,371.76	444,980,875.23	445,299,246.99
旧居置业						
居越房地产						

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兴发置业		204,109.75	204,109.75	233,130,235.23
高澜泽溪		142,744.93	142,744.93	394,738,988.819
蓉欢北城		448,315.78	448,315.78	-394,524,821.222
蓉欢青投		176,090.37	176,090.37	-87,181,489.154
旧居置业		-15,461.78	-15,461.78	-699,263,591.090
居越房地产		172,231.83	172,231.83	-975,531,340.06
子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兴发置业		-1,325,582.05	-1,325,582.05	23,965,649.25
高澜泽溪		-8,526.09	-8,526.09	72,215,115.83

蓉欣北城		-52,399.01	-52,399.01	-1,221,617,388.46
蓉欣青投		7,672.12	7,672.12	-226,869,993.52
旺居置业				
居越房产				

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

交易类型	公司名称	时间	间接持股比例	直接持股比例
直接持股转为间接持股	成都人居兴府置业有限公司	2020 年 3 月	50%	20%
直接持股转为间接持股	成都人居兴天府置业有限公司	2020 年 6 月	45.9%	10%

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

公司于 2020 年 2 月 20 日出资 2,000 万元设立成都人居兴府置业有限公司, 持有其 100% 股权。2020 年 3 月 23 日, 本公司与子公司成都旺居置业有限责任公司签订《增资协议》, 约定成都旺居置业有限责任公司对兴府置业增资 8,000 万元, 股权变更后, 公司直接持有兴府置业的股权下降至 20%。

公司于 2020 年 2 月 20 日出资 2,000 万元设立成都人居兴天府置业有限公司, 持有其 100% 股权。2020 年 6 月 19 日, 本公司与子公司成都居越房地产开发有限公司签订《投资合作协议》, 约定成都居越房地产开发有限公司对兴天府置业增资 18,000 万元, 股权变更后, 公司直接持有兴天府置业的股权下降至 10%。

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
西咸新区兴城人居置业有限公司	西咸人居	西安	西安	房地产开发经营、物业管理	50%		权益法
成都建建人居雅苑房地产开发有限公司	人居雅苑	成都	成都	房地产开发与经营	49%		权益法
成都建建地产开发有限责任公司	建建地产	成都	成都	房地产开发与经营	49%		权益法
广州宏耀房地产开发有限公司	广州宏耀	广州	广州	房地产开发经营、企业自有资金投资房地产咨询服务	35%		权益法

深圳前海招商环湾产业有限公司	前海招商	白俄罗斯	深圳	投资兴办实业；展会中心管理；酒店管理；投资咨询；信息咨询	45%		权益法
岷影股权投资基金管理公司	岷影基金	成都	成都	受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关资讯服务	30%		权益法
广州万宏房地产开发有限公司	广州万宏	广州	广州	房地产开发经营；企业自有资金投资；房地产业咨询服务。	35%		权益法
四川岷影天有影视文旅股权投资基金合伙企业（有限合伙）	岷影文旅	成都	成都	对非上市企业的股权、上市公司非公开发行的股权等非公开交易的股权投资以及相关咨询服务。	39.22%		权益法
成都人居智慧科技服务有限公司	智慧科技	成都	成都	物业管理，房地产经纪，会议及展览服务，仓储服务。	49%		权益法
成都兴城供应链管理有限公司	供应链	成都	成都	供应链管理；电子商务技术服务；供应链领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务	15%		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	西咸人居	西咸人居
流动资产	2,298,638,557.65	1,574,285,799.42
非流动资产	3,101,267.95	3,569,771.24
资产合计	2,301,739,825.60	1,577,855,570.66
流动负债	2,042,098,807.52	1,453,316,019.83
非流动负债	242,644,940.19	106,170,349.65
负债合计	2,284,743,747.71	1,559,486,369.48
少数股东权益	8,498,038.95	9,184,600.59

归属于母公司股东权益	8,498,038.95	9,184,600.59
按持股比例计算的净资产份额	8,498,038.95	9,184,600.59
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润	1,875,736.34	1,875,736.34
其他		
对合营企业权益投资的账面价值	6,593,986.89	7,280,548.54
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,373,123.29	-979,436.07
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,373,123.29	-979,436.07
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额//本期发生额						
	建工地产	人居雅苑	广州宏耀	广州万宏	前海招商	智慧科技	供应链
流动资产	6,000,484,612.68	1,097,426,365.41	3,029,472,356.68	1,308,147,471.47	80,275,869.28	78,185,271.70	936,843,832.66
非流动资产	719,542,313.46	43,109,977.91	36,308,786.16	300,000,000.00	19,609,109.96	4,232,457.84	1,343,674.94
资产合计	6,720,026,926.13	1,140,536,343.32	3,065,781,142.84	1,608,147,471.47	99,884,979.24	82,417,729.54	938,187,507.60
流动负债	6,047,413,229.35	1,140,417,352.75	1,352,218,615.88	1,309,185,000.00	2,800,666.41	48,655,864.99	147,719,435.51
非流动负债	38,237,308.78	-	922,000,000.00	-	-	556,647.99	-
负债合计	6,085,650,538.13	1,140,417,352.75	2,274,218,615.88	1,309,185,000.00	2,800,666.41	49,212,512.98	147,719,435.51
少数股东权益	310,844,430.12	58,305.38	277,997,026.65	104,636,865.01	43,687,940.77	16,270,556.11	118,570,210.81
归属于上市公司股东权益	323,531,957.88	60,685.19	516,280,192.34	194,325,606.46	53,396,372.06	16,934,660.45	671,897,861.28
按持股比例计算的净资产份额	310,844,430.12	58,305.38	277,997,026.65	104,636,865.01	43,687,940.77	16,270,556.11	118,570,210.81
调整事项							
商誉			2,433,213.61	-107,323.24			
内部交易							
未实现利润							
其他	157,635,572.79						76,437,948.06

对联营企业权益投资的账面价值	468,480,002.91	58,305.38	280,430,240.26	104,529,541.77	43,687,940.77	16,270,556.11	195,008,158.87
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入	38,162,378.03	-	496,093,663.60	-			
净利润	-49,266,499.13	-14,137,564.74	-53,878,644.05	-1,340,725.94	17,945,943.57	115,703,814.75	40,384,477.79
终止经营的净利润						2,598,608.27	33,072.09
其他综合收益							
综合收益总额	-49,266,499.13	-14,137,564.74	-53,878,644.05	-1,340,725.94	-19,989,366.66		
本年度收到的来自联营企业的股利					-2,043,423.09	2,598,608.27	33,072.09
项目	期初余额//上期发生额						
	建工地产	人居雅苑	广州宏耀	广州万宏	前海招商	智慧科技	供应链
流动资产	5,201,644,760.78	861,008,463.61	3,109,869,288.81	1,161,768,035.23	97,298,097.69		
非流动资产	755,476,470.78	13,404,702.71	31,498,176.65	300,000,000.00	3,026,743.98		

资产合计	5,957,121,231.56	874,413,166.32	3,141,367,465.46	1,461,768,035.23	100,324,841.67
流动负债	5,268,067,084.83	860,156,611.01	2,299,695,794.62	1,161,458,837.82	1,197,105.75
非流动负债	5,411,259.60	-	822,000,000.00	-	-
负债合计	5,273,478,344.43	860,156,611.01	3,121,695,794.62	1,161,458,837.82	1,197,105.75
少数股东权益	334,985,014.70	6,985,712.10	6,885,084.79	105,108,219.09	44,607,481.16
归属于上市公司	348,657,872.44	7,270,843.21	12,786,586.05	195,200,978.32	54,520,254.76
股东权益					
按持股比例计					
算的净资产份	334,985,014.70	6,985,712.10	304,385,084.79	105,108,219.09	44,607,481.16
额					
调整事项					
商誉			2,433,213.61	- 109,423.24	
内部交易					
未实现利润					
其他	157,635,572.79				
对联营企业权					
益投资的账面	492,620,587.48	6,985,712.10	306,818,298.40	104,998,795.85	44,607,481.16
价值					

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款、应收款项和其他应收款。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1.银行存款

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，故其信用风险较低。

2.应收款项

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

3.其他应收款

应收第三方的其他应收款主要包括工程预结算款、押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

(二)流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

资产负债表日，对金融负债以未折现的合同现金流量按剩余到期日分类如下：

项目名称	期末余额					
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-2年	2-3年以内	3年以上
银行借款	20,495,663,330.00	20,495,663,330.00	2,093,000,000.00	18,402,663,330.00		
应付账款	1,152,563,103.39	1,152,563,103.39	1,152,563,103.39			
其他应付款	1,255,897,486.71	1,255,897,486.71	1,255,897,486.71			

长期应付款	8,332,098,488.55	8,332,098,488.55	604,250,878.61	2,683,871,983.49	2,100,000,000.00	2,943,975,626.45
应付债券	2,998,422,636.43	2,998,422,636.43	1,498,422,636.43			1,500,000,000.00
合计	34,234,645,045.08	34,234,645,045.08	6,604,134,105.14	21,086,535,313.49	2,100,000,000.00	4,443,975,626.45
项目名称	期初余额					
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-2年	2-3年以内	3年以上
银行借款	15,286,090,000.00	15,286,090,000.00	7,503,560,000.00	7,782,530,000.00		
应付账款	892,862,725.44	892,862,725.44	892,862,725.44			
其他应付款	455,429,926.44	455,429,926.44	455,429,926.44			
长期应付款	7,727,847,609.94	7,727,847,609.94	2,683,871,983.49		2,100,000,000.00	2,943,975,626.45
应付债券	1,495,094,531.07	1,495,094,531.07	3,088,808.87		1,492,005,722.20	
合计	25,857,324,792.89	25,857,324,792.89	11,538,813,444.24	7,782,530,000	3,592,005,722.2	2,943,975,626.45

(三)市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1.利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。

2.外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无外币资产和负债，因此，不存在汇率变动的风险。

九、以公允价值计量的金融工具

截至期末，本公司无以公允价值计量的金融工具。

十、关联方关系及其交易

1.本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
成都兴城投资集团有限公司	成都	土地整理与开发等	50 亿元	100%	100%

2.本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
成都兴东置业有限公司	成都市	房地产项目和配套设施建设	51,434.00 万元	100%	100%

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
		的投资与开发经营			
成都人居建设管理有限公司	成都高新区	项目建设管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居旅游酒店有限公司	成都高新区	住宿、酒店管理	3000.00 万元	100%	100%
成都人居香城置业有限公司	成都新都区	房地产开发与经营、物业管理	5000.00 万元	100%	100%
成都人居锦兴置业有限公司	成都锦江区	房地产开发与经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居锦兴置业有限公司	成都锦江区	房地产开发与经营、物业管理	3000.00 万元	100%	100%
成都人居成兴置业有限公司	成都成华区	房地产开发经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居兴邑置业有限公司	成都大邑县	房地产开发经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居兴吉置业有限公司	成都青白江区	房地产开发经营、物业管理	3000.00 万元	100%	100%
成都人居都安置业有限公司	成都都江堰	房地产开发经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居柳兴置业有限公司	成都温江区	房地产开发经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居兴发置业有限公司	彭州市	房地产开发经营、物业管理 (不含安保服务)。	5000.00 万元	55%	55%
成都人居兴信置业有限公司	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
成都人居武兴置业有限公司	成都	房地产开发与经营、物业管理	5000.00 万元	100%	100%
成都蓉欧投资置业有限公司	成都	房地产开发经营、房屋租赁； 市政公用工程设计施工；销 售机械设备、建筑装饰材料	5000.00 万元	80%	80%
成都蓉欧北城置业有限公司	成都	房地产开发经营、房屋租赁； 市政公用工程设计施工；销 售机械设备、建筑装饰材料	5000.00 万元	80%	80%
成都人居丰兴置业有限公司	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000.00 万元	100%	100%
嘉之鼎置业有限公司	上海	房地产开发及经营、物业管理、停车场管理、绿化养护 管理、楼宇设备养护管理	5000.00 万元	100%	100%

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
		(除特种设备)			
成都人居锦城置业有限公司	成都	房地产开发及经营、物业管理	800.00 万元	100%	100%
成都人居天府置业有限公司	成都	房地产开发及经营、物业管理	10000.00 万元	20%	70%
成都人居置业有限公司	成都	房地产开发及经营、物业管理、室内外装饰装修工程设计、施工	8000.00 万元	62.5%	62.5%
成都人居兴天府置业有限公司	成都	房地产开发及经营、物业管理	20000.00 万元	10%	55.90%
成都人居地产开发有限公司	成都	房地产开发及经营、物业管理	18046.00 万元	51%	51%

3. 本公司的其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
成都润锦城实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城建设管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都中心建设有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城资本管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都市小城镇投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都天府绿道建设有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
兴城（香港）国际投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城文化产业发展投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第七建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第二建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第四建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都医疗健康投资集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工集团旅游有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工装饰设计有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工装饰装修有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城足球俱乐部有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制

中化岩土集团股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
西咸新区兴城人居置业有限公司	合营企业
成都建工地产开发有限责任公司	联营企业
广州宏耀房地产开发有限公司	联营企业
广州敏秀房地产开发有限公司	联营企业子公司
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	联营企业
广州万宏房地产开发有限公司	联营企业
深圳前海招兴巨石实业有限公司	联营企业
峨影股权投资基金管理公司	联营企业
成都人居智慧科技服务有限公司	联营企业
四川峨影天府影视文旅股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
成都兴城供应链集团股份有限公司	联营企业

4. 关联方交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都建工集团有限公司	建筑工程款	3,066,899,994.60	2,066,757,572.99
成都建工装饰装修有限公司	建筑工程款	53,134,559.36	21,605,079.93
成都建工第七建筑工程有限公司	建筑工程款	107,777,044.52	44,651,271.94
成都建工第一建筑工程有限公司	建筑工程款	138,996,621.29	
成都建工第三建筑工程有限公司	建筑工程款	3,393,340.78	
成都建工第四建筑工程有限公司	建筑工程款	32,260,756.55	
成都建工第五建筑工程有限公司	建筑工程款	68,092,276.40	
成都建工第二建筑工程有限公司	建筑工程款	70,440,814.20	
成都建工第八建筑工程有限公司	建筑工程款	16,296,516.94	
合计		3,557,291,924.64	2,133,013,924.86

2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都医疗健康投资集团有限公司	销售房屋		164,036,442.86
成都润锦城实业有限公司	销售房屋		23,803,015.24
成都兴城投资集团有限公司	销售房屋	17,283,730.48	
合计		17,283,730.48	187,839,458.10

(2) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
高级管理人员	693.74	586.11
合计	693.74	586.11

(3) 受托管理的关联交易

受同一控股股东控制的其他关联方成都润锦城实业有限公司为本公司提供物业服务，其支付的物业管理费用如下：

项目	本期发生额	上期发生额
物业费	1,339,896.79	7,065,733.22

(4) 关联租赁

1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
成都润锦城实业有限公司	房屋及车位	774,824.76	2,605,852.91
成都建工集团旅游有限公司	房屋及车位	2,224,805.69	102,221.70
成都人居智慧科技服务有限公司	房屋及车位	1,057,536.00	564,333.08
合计		4,057,166.45	3,272,407.69

2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
成都兴城投资集团有限公司	房屋	2,811,322.08	1,980,000.00
合计		2,811,322.08	1,980,000.00

(5) 关联担保

1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额（单位：万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都人居香城置业有限公司	9,833.33	2019-12-27	2022-8-26	未结束
成都人居香城置业有限公司	40,500.00	2019-12-23	2023-12-22	未结束
成都人居香城置业有限公司	37,380.00	2019-4-4	2033-12-20	未结束
成都人居成兴置业有限公司	10,990.00	2020-4-7	2023-3-21	未结束
成都人居成兴置业有限公司	26,100.00	2019-10-28	2022-10-10	未结束
成都人居兴邑置业有限公司	10,725.00	2020-9-24	2025-6-21	未结束
成都人居武兴置业有限公司	12,500.00	2020-9-24	2032-12-21	未结束

成都人居都安置业有限公司	9,950.00	2020-3-23	2023-3-20	未结束
成都人居蜀兴置业有限公司	34,700.00	2019-7-19	2022-5-22	未结束
成都人居兴青置业有限公司	50,000.00	2019-7-19	2032-6-21	未结束
成都人居兴彭置业有限公司	50,600.00	2019-9-19	2022-12-20	未结束
成都人居武兴置业有限公司	20,000.00	2020-12-3	2034-12-20	未结束
成都人居旅游酒店有限公司	52,000.00	2019-4-17	2026-12-31	未结束
广州宏耀房地产开发有限公司	32,270.00	2019-3-29	2023-9-24	未结束
广州敏秀房地产开发有限公司	700.00	2020-5-7	2023-5-7	未结束

2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额（单位：万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
成都兴城投资集团有限公司	225,000.00	2019-4-25	2023-3-5	未结束
成都兴城投资集团有限公司	109,300.00	2019-1-15	2021-3-25	未结束
成都兴城投资集团有限公司	300,000.00	2020-3-26	2022-9-25	未结束
成都兴城投资集团有限公司	60,000.00	2020-3-17	2022-3-26	未结束
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2020-6-15	2023-6-22	未结束
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2018-8-24	2021-10-26	未结束
成都兴城投资集团有限公司	20,000.00	2020-9-11	2023-9-11	未结束
成都兴城投资集团有限公司	115,000.00	2020-1-22	2022-2-7	未结束
成都兴城投资集团有限公司	30,000.00	2020-8-26	2022-8-26	未结束
成都兴城投资集团有限公司	80,000.00	2020-4-29	2022-8-31	未结束
成都兴城投资集团有限公司	175,000.00	2020-3-6	2023-9-4	未结束
成都兴城投资集团有限公司	40,000.00	2019-7-12	2022-7-11	未结束
成都兴城投资集团有限公司	99,998.00	2020-2-28	2022-2-28	未结束
成都兴城投资集团有限公司	79,990.00	2020-3-10	2022-3-31	未结束
成都兴城投资集团有限公司	149,998.00	2020-5-7	2022-5-19	未结束

(6) 其他关联交易

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都兴城足球俱乐部有限公司	广告推广费	150,000,000.00	25,000,000.00
合计		150,000,000.00	25,000,000.00

5.关联方资金拆借

关联方	拆借资金	起始日	到期日
拆入			
成都兴城投资集团有限公司	1,600,000,000.00	2016/12/21	2021/10/20
成都兴城投资集团有限公司	500,000,000.00	2018/4/14	2023/4/14
成都兴城投资集团有限公司	500,000,000.00	2018/10/29	2021/10/29
成都兴城投资集团有限公司	500,000,000.00	2019/1/10	2022/1/10
成都兴城投资集团有限公司	1,400,000,000.00	2019/6/10	2022/6/10
成都兴城投资集团有限公司	700,000,000.00	2019/7/15	2022/7/15
成都兴城投资集团有限公司	1,200,000,000.00	2020-12-18	2022-12-18
合计	6,400,000,000.00		
拆出			
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	490,000.00	2019-6-19	2022-6-19
西咸新区兴城人居置业有限公司	390,583,691.44	2018-2-13	2023-9-29
广州宏耀房地产开发有限公司	63,217,000.00	2019-2-20	2022-2-19
成都建工集团旅游有限公司	492,275,000.00	2020-3-2	2023-3-2
合计	946,565,691.44		

6.关联方往来款项余额

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	成都兴城投资集团有限公司	55,100.00	55,100.00
应收账款	成都润锦城实业有限公司		2,080,453.40
应收账款	成都人居智慧科技服务有限公司	8,315.49	563,521.89
应收账款	成都建工集团旅游有限公司	1,067,178.46	102,221.70
预付款项	成都建工集团有限公司	86,256,327.59	76,913,062.34
预付款项	成都建工第二建筑工程有限公司	15,536,600.00	1,658,600.00
预付款项	成都建工第七建筑工程有限公司	3,101,300.00	27,607,260.00
预付款项	成都建工装饰装修有限公司	1,194,000.00	3,538,608.77
预付款项	成都润锦城实业有限公司	293,571.58	293,571.58
预付款项	成都建工第一建筑工程有限公司	3,281,659.67	
预付款项	成都建工第五建筑工程有限公司	33,896,500.00	

其他应收款	成都兴城投资集团有限公司	969,825.24	535,507.47
其他应收款	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	40,392,433.12	236,581,458.60
其他应收款	西咸新区兴城人居置业有限公司	423,711,192.25	663,026,244.97
其他应收款	成都建工集团旅游有限公司		56,412,671.23
其他应收款	成都润锦城实业有限公司		15,615.04
其他应收款	广州宏耀房地产开发有限公司	75,770,030.68	70,307,028.26
其他应收款	广州敏秀房地产开发有限公司	531,263,667.00	
其他应收款	成都建工地产开发有限责任公司	14,808.00	
其他应收款	成都建工装饰装修有限公司	150,000.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
短期借款	成都市小城镇投资有限公司		630,000,000.00
短期借款	成都苏宁健康投资集团有限公司		105,000,000.00
应付账款	成都建工集团有限公司	206,252,654.16	172,478,313.82
应付账款	成都润锦城实业有限公司		86,716.67
应付账款	成都建工装饰设计有限公司		435,140.00
应付账款	成都建工装饰装修有限公司	7,960,391.66	4,402,212.83
应付账款	成都人居智慧科技服务有限公司	49,128.57	
其他应付款	成都润锦城实业有限公司		
其他应付款	成都兴城投资集团有限公司	285,349,036.08	95,248,824.00
其他应付款	成都市小城镇投资有限公司		983,341.67
其他应付款	成都苏宁健康投资集团有限公司		262,450.00
其他应付款	中化岩土集团股份有限公司	258,022.05	258,022.05
其他应付款	成都建工装饰设计有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应付款	西咸新区兴城人居置业有限公司		254,244.54
其他应付款	成都建工集团有限公司	786,163.71	
其他应付款	成都建工第四建筑工程有限公司	18,200.00	
其他应付款	成都建工集团旅游有限公司	464,064.26	
其他应付款	成都建工地产开发有限责任公司	5,484,729.32	
其他应付款	成都人居智慧科技服务有限公司	92,534.40	
其他应付款	成都兴城足球俱乐部有限公司	50,000,000.00	

长期应付款	成都建工地产开发有限责任公司	696,250,114.84	66,088,857.54
长期应付款	成都市锦江区新城投资发展有限公司	538,585,700.62	480,927,080.79
长期应付款	成都兴城投资集团有限公司	6,400,000,000.00	7,100,000,000.00

十一、承诺及或有事项

1、截至期末，本公司无需要披露的承诺事项。

2、截至期末，本公司无需要披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

无。

十三、其他重要事项

1、分部信息

(1) 经营分部

本公司销售的产品单一，性质相同，并承受类似风险与类似回报，因此，本公司的经营业务仅属于单一业务分部。

(2) 其他信息

产品信息。本公司按照项目披露的产品信息详见附注五、5。

地理信息。本公司交易收入均归属于开发产品所处区域。本公司非流动资产均位于中国。

主要客户信息。本公司的客户较为分散，不存在单个与本公司交易额超过 10% 的客户。

2、其他重要事项

无。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款		-		-	
按组合计提坏账准备的应收账款	13,310,345.73	100.00	445,750.52	100.00	12,864,595.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	13,310,345.73	100.00	445,750.52	100.00	12,864,595.21

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款		-		-	
按组合计提坏账准备的应收账款	7,566,656.89	100.00	386,043.72	100.00	7,180,613.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	7,566,656.89	100.00	386,043.72	100.00	7,180,613.17

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	11,946,465.43	445,750.52	3.73
其他方法组合	1,363,880.30		-
合计	13,310,345.73	445,750.52	3.35

项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	2,822,053.48	386,043.72	13.68
其他方法组合	4,744,603.41		-
合计	7,566,656.89	386,043.72	5.10

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	比例 (%)
1年以内(含1年)	10,828,548.13		-
1-3年(含3年)	1,484.00	74.20	5.00
3-5年(含5年)	4,485.00	897.00	20.00
5年以上	1,111,948.30	444,779.32	40.00
合计	11,946,465.43	445,750.52	3.73

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	比例 (%)
1年以内(含1年)	1,702,070.18		-
1-3年(含3年)	3,484.00	174.20	5.00
3-5年(含5年)	303,651.00	60,730.20	20.00
5年以上	812,848.30	325,139.32	40.00
合计	2,822,053.48	386,043.72	10.46

②组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,363,880.30	-	
合计	1,363,880.30	-	

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	4,744,603.41	-	
合计	4,744,603.41	-	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 119,640.00 元, 转回金额 59,933.20 元, 无收回的坏账准备。

(3) 本期无实际核销的应收账款情况

(4) 期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末金额	欠款年限	占应收账款的比例(%)	坏账准备期末余额
成都树基教育发展有限公司	非关联方	7,435,398.99	1 年以内	55.86	-
成都建工集团旅游有限公司	关联方	1,067,178.46	1 年以内	8.02	
成都香颂文化传播有限公司	非关联方	888,647.79	1 年以内	6.68	
四川安宜达物业管理有限公司	非关联方	885,110.48	1 年以内	6.65	
成都久宜祥酒店管理有限责任公司	非关联方	439,340.06	1 年以内	3.30	
合计		10,715,675.78		80.51	

2.其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款		-		-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	21,068,813,313.64	100.00	2,745,990.48	100.00	21,066,067,323.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	21,068,813,313.64	100.00	2,745,990.48	100.00	21,066,067,323.16
类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款		-		-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,812,899,016.68	100.00	621,779.30	100.00	17,812,277,237.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,812,899,016.68	100.00	621,779.30	100.00	17,812,277,237.38

1)期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款;

2)按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	230,212,042.00	2,745,990.48	1.19
其他方法组合	20,838,601,271.64		-
合计	21,068,813,313.64	2,745,990.48	0.01
项目	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	48,628,809.37	621,779.30	1.28
其他方法组合	17,764,270,207.31		-
合计	17,812,899,016.68	621,779.30	0.00

①组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	185,675,468.82		-
1 至 3 年	42,533,627.60	2,126,681.38	5.00
3 至 5 年	909,345.65	181,869.13	20.00
5 年以上	1,093,599.93	437,439.97	40.00
合计	230,212,042.00	2,745,990.48	1.19
账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	45,448,695.66		-
1 至 3 年	1,547,825.46	77,391.27	5.00
3 至 5 年	542,636.32	108,527.26	20.00
5 年以上	1,089,651.93	435,860.77	40.00
合计	48,628,809.37	621,779.30	1.28

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	33,135,619.72		
关联方组合	20,805,465,651.92		
政府性债权			
合计	20,838,601,271.64		
组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	3,724,871.82		
关联方组合	17,760,545,335.49		
政府性债权			
合计	17,764,270,207.31		

(2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 2,124,211.18 元，本期无转回坏账准备。

(3)本报告期内无实际核销其他应收款的情况。

(4)其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末金额	期初金额
土地及其他保证金	33,575,619.74	3,724,871.82

合作方经营往来款	238,038,867.23	46,106,080.46
关联方往来款	20,731,676,181.67	17,760,436,629.49
其他	65,522,645.00	2,631,434.91
小计	21,068,813,313.64	17,812,899,016.68
减：坏账准备	2,745,990.48	621,779.30
合计	21,066,067,323.16	17,812,277,237.38

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末金额	欠款年限	占其他应收款的比例 (%)	坏账准备 期末余额
成都人居都安置业有限公司	集团内往来	2,160,896,831.84	0-2 年	12.13	
成都人居锦兴置业有限公司	集团内往来	2,313,934,337.97	0-2 年	12.99	
成都人居武兴置业有限公司	集团内往来	1,659,830,673.45	1 年以内	9.32	
成都人居香城置业有限公司	集团内往来	3,038,374,489.51	0-2 年	17.06	
成都人居兴邑置业有限公司	集团内往来	1,347,245,873.45	0-2 年	7.56	
合计		10,520,282,206.22		59.06	-

3.长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,621,095,384.27		5,621,095,384.27
对联营、合营企业投资	1,298,725,325.33		1,298,725,325.33
合计	6,919,820,709.60		6,919,820,709.60
项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,415,695,086.60		3,415,695,086.60
对联营、合营企业投资	966,311,423.53		966,311,423.53
合计	4,382,006,510.13		4,382,006,510.13

(1) 对子公司的投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都人居品牌管理有限公司	341,984,359.80			341,984,359.80		
成都人居新城置业有限公司	830,000,000.00			830,000,000.00		
成都人居锦兴置业有限公司	579,544,123.44			579,544,123.44		
成都人居建设管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
成都市兴东置业有限公司	549,344,868.36			549,344,868.36		
成都人居蜀兴置业有限公司	30,000,000.00	180,000,000.00		210,000,000.00		
成都人居兴宁置业有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
成都人居成兴置业有限公司	460,500,000.00			460,500,000.00		
成都人居兴邑置业有限公司	20,000,000.00	190,000,000.00		210,000,000.00		
成都人居都安置业有限公司	20,000,000.00	326,442,600.00		346,442,600.00		
成都人居兴茂置业有限公司	90,321,735.00	72,039,000.00		162,360,735.00		
成都人居柳兴置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
成都人居兴雅置业有限公司	20,000,000.00	225,000,000.00		245,000,000.00		
成都人居武兴置业有限公司	20,000,000.00	403,000,000.00		423,000,000.00		
成都锦欣吉投置业有限公司	40,000,000.00	152,000,000.00		192,000,000.00		
成都锦欣北城置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
成都高新区锦兴城市建设有限公司	12,000,000.00	108,000,000.00		120,000,000.00		
成都人居锦兴置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
嘉之鼎置业有限公司		48,884,097.67		48,884,097.67		
成都人居置业有限公司		400,000,000.00		400,000,000.00		
成都人居锦欣置业有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00		
成都锦欣房地产开发有限公司		92,034,600.00		92,034,600.00		
合计	3,415,695,086.60	2,205,400,297.67		5,621,095,384.27		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本年增减变动								期末余额	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											
西咸新区兴城人居置业有限公司	7,280,548.54			-686,561.65						6,593,986.89	
小计	7,280,548.54			-686,561.65						6,593,986.89	
二、联营企业											
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	6,985,712.10			-6,927,406.72						58,305.38	
广州宏耀房地产开发有限公司	306,818,298.40			-26,388,058.14						280,430,240.26	
成都建工地产开发有限责任公司	492,620,587.48			-24,140,584.57						468,480,002.91	
深圳前海招兴巨石实业有限公司	44,607,481.16			8,075,674.61	-8,995,215.00					43,687,940.77	
峨影股权投资基金管理公司	3,000,000.00			-1,355,219.29						1,644,780.71	
广州万宏房地产开发有限公司	104,998,795.85			-469,254.08						104,529,541.77	
成都人居智慧科技服务有限公司		17,150,000.00		-879,443.89						16,270,556.11	
成都兴城供应链集团股份有限公司		195,000,000.00		8,158.87						195,008,158.87	

被投资单位	期初余额	本年增减变动							期末余额	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		
四川峨影天府影视文旅股权投资基金合伙企业(有限合伙)		2,000,000.00		592.18					2,000,592.18	
成都人居兴府置业有限公司		160,000,000.00		237.32					160,000,237.32	
成都人居兴天府置业有限公司		20,000,000.00		20,982.16					20,020,982.16	
小计	959,030,874.99	394,150,000.00		-52,054,321.55	-8,995,215.00				1,292,131,338.44	
合计	966,311,423.53	394,150,000.00		-52,740,883.20	-8,995,215.00				1,298,725,325.33	

4.营业收入和营业成本

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务收入	3,880,847,945.79	2,084,424,658.66
其他业务收入	152,392,925.50	43,423,319.78
合计	4,033,240,871.29	2,127,847,978.44
项目	上期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务收入	2,164,012,709.72	1,166,570,591.25
其他业务收入	249,597,926.58	115,732,567.88
合计	2,413,610,636.30	1,282,303,159.13

5.投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-52,740,883.20	-10,996,505.00
成本法核算的长期股权投资收益		

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		108,150.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,129,600.56	293,059.55
合计	-51,611,282.64	-10,595,295.45

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

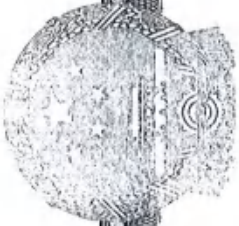
公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

公司会计机构负责人：但家平

二〇二一年二月二十六日





营业执照

统一社会信用代码
91510500083391472Y



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。

副本编号: 1-1

(副本)



名称 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 李武林(委派代表:李武林)
成立日期 2013年11月27日
合伙期限 2013年11月27日至长期
主要经营场所 泸州市江阳中路28号楼3单元2号

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,出具相关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(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1月13日



证书序号:000317A

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称:四川华信(集团)会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:李武林

主任会计师:

经营场所:泸州市江阳中路28号楼3单元2号

组织形式:特殊普通合伙

执业证书编号:51010003

批准执业文号:川财审批(2013)34号

批准执业日期:2013年11月11日

发证机关:四川省财政厅

二〇一八年五月二十三日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



何均
男
1970-08-03
四川华信(集团)会计师事务所有限责任公司
510212700803455



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 510100030087
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 2 月 26 日
Date of Issuance

05 年 12 月 4 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2019.3.4

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2013.3.31

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

合格专用章

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2011.3.31

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





姓 Full name 林琳
 性 Sex 女
 出生 Date of birth 1986-06-10
 工作单位 Working unit 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 511502198606100667



年度检验
 Annual Renewal Registration

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



证书编号:
 No. of Certificate 510100033173

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2015 11 01 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



姓名 樊秋林

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1981-07-15

Date of birth

工作单位 四川华信(集团)会计师事务所

Working unit

身份证号码 510703198107151217

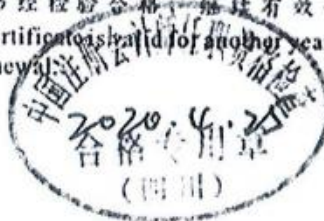
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

510100030017

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 06 月 28 日

年 月 日

