

中山城市建设集团有限公司
二〇二〇年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告

二、已审会计报表

合并资产负债表

母公司资产负债表

合并利润表

母公司利润表

合并现金流量表

母公司现金流量表

合并股东权益变动表

母公司股东权益变动表

三、会计报表附注

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)



永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

Yongtuo Certified Public Accountants LLP

审计报告

永证审字(2021)第145028号

中山城市建设集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了后附的中山城市建设集团有限公司(以下简称贵公司)合并及母公司财务报表,包括2020年12月31日的合并资产负债表和母公司资产负债表,2020年度的合并利润表和母公司利润表、合并现金流量表和母公司现金流量表、合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司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“注册会计师对合并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、其他信息

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

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

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考

考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、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。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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（包括披露），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。

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



中国·北京



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二一年四月二十七日



合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：中山市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、注释1	1,131,346,509.88	1,212,941,297.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、注释2	58,541,722.16	146,261,890.55
应收款项融资			
预付款项	八、注释3	3,001,367.11	3,443,789.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	八、注释4	931,303,339.05	1,408,167,605.72
买入返售金融资产			
存货	八、注释5	5,999,536,613.56	5,889,128,607.70
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	八、注释6	61,303,422.84	142,059,041.20
流动资产合计		8,185,032,974.60	8,802,002,231.96
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	八、注释7	24,834,449.50	24,834,449.50
长期股权投资	八、注释8	735,483,864.05	551,675,722.20
其他权益工具投资	八、注释9	817,286,000.00	817,286,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、注释10	3,981,676,326.95	4,130,855,155.76
固定资产	八、注释11	1,795,209,973.16	1,619,239,902.80
在建工程	八、注释12	1,093,230,750.79	1,023,038,144.17
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、注释13	384,629,317.09	388,424,941.78
开发支出			
商誉	八、注释14	5,541,706.40	5,541,706.40
长期待摊费用	八、注释15	87,426,164.01	23,881,946.34
递延所得税资产	八、注释16	21,184,525.46	39,016,865.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,946,503,077.41	8,623,794,834.21
资产总计		17,131,536,052.01	17,425,797,066.17

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

张秋菊

合并资产负债表 (续)

2020年12月31日

编制单位: 中山城市建设集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	八、注释17	671,600,000.00	1,090,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、注释18	814,275,122.17	769,636,989.23
预收款项	八、注释19		34,477,173.08
合同负债	八、注释20	34,167,156.85	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	八、注释21	69,649,584.57	81,676,615.12
应交税费	八、注释22	155,074,295.52	308,283,968.53
其他应付款	八、注释23	1,506,507,832.46	1,646,053,140.87
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	八、注释24	6,398,879.16	2,253,908,310.03
流动负债合计		3,257,672,870.73	6,184,036,196.86
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	八、注释25	5,576,096,842.59	3,543,389,872.00
应付债券	八、注释26	1,348,420,877.46	1,098,679,344.85
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	八、注释27	800,000.00	800,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、注释28	613,192,042.27	222,126,776.58
递延所得税负债	八、注释16	60,312,539.67	61,178,739.03
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,598,822,301.99	4,926,174,732.46
负债合计		10,856,495,172.72	11,110,210,929.32
所有者权益(或股东权益):			
股本(或实收资本)	八、注释29	3,842,447,200.00	3,317,558,539.78
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八、注释30	1,023,535,161.15	1,770,526,697.93
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	八、注释31	40,288,417.71	88,711,967.40
一般风险准备			
未分配利润	八、注释32	965,453,499.83	788,809,413.58
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		5,871,724,278.69	5,965,606,618.69
少数股东权益		403,316,600.60	349,979,518.16
所有者权益(或股东权益)合计		6,275,040,879.29	6,315,586,136.85
负债和所有者权益(或股东权益)总计		17,131,536,052.01	17,425,797,066.17

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张秋瑜



母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		396,201,243.60	246,643,214.85
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、注释1	24,543,973.66	11,071,968.82
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	八、注释2	1,194,560,879.64	1,211,772,744.98
存货		57,195,363.07	57,195,363.07
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		12,207,548.29	9,592,944.83
流动资产合计		1,684,709,008.26	1,536,276,236.55
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		24,834,449.50	24,834,449.50
长期股权投资		3,516,540,744.26	1,480,626,013.54
其他权益工具投资		268,800,000.00	268,800,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,940,126,078.22	3,007,718,814.28
固定资产		43,330,968.43	44,294,400.30
在建工程		35,117,413.23	14,401,279.44
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,271,180.51	1,871,287.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,543,876.43	17,453,945.14
递延所得税资产		1,798,250.68	2,821,511.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,850,362,961.26	4,862,821,701.21
资产总计		8,535,071,969.52	6,399,097,937.76

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表 (续)

2020年12月31日

编制单位: 中山城市建设集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款		180,000,000.00	530,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		12,311,864.04	32,262,718.85
预收款项			23,928,369.02
合同负债		31,542,055.48	
应付职工薪酬		8,587,459.71	8,840,639.28
应交税费		14,887,357.21	36,863,235.63
其他应付款		775,515,699.39	686,708,605.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		6,119,769.91	3,908,310.03
流动负债合计		1,028,964,205.74	1,322,511,878.38
非流动负债:			
长期借款		954,846,970.59	851,000,000.00
应付债券		1,348,420,877.46	598,679,344.85
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		800,000.00	800,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,304,067,848.05	1,450,479,344.85
负债合计		3,333,032,053.79	2,772,991,223.23
所有者权益 (或股东权益):			
股本 (或实收资本)		3,842,447,200.00	2,024,704,349.78
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,023,535,161.15	1,275,199,238.85
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,288,417.71	39,302,974.84
未分配利润		295,769,136.87	286,900,151.06
所有者权益 (或股东权益) 合计		5,202,039,915.73	3,626,106,714.53
负债和所有者权益总计		8,535,071,969.52	6,399,097,937.76

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人: 张秋明

合并利润表

2020年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		812,278,667.08	2,065,505,772.74
其中：营业收入	八、注释33	812,278,667.08	2,065,505,772.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,484,355,349.53	2,315,085,974.23
其中：营业成本	八、注释33	1,060,834,404.45	1,760,434,165.58
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	八、注释34	44,307,569.97	67,574,494.42
销售费用	八、注释35	497,493.49	357,385.91
管理费用	八、注释36	129,765,769.44	135,118,745.01
研发费用	八、注释37		
财务费用	八、注释38	248,950,112.18	351,601,183.31
其中：利息费用		315,654,818.20	461,241,336.35
利息收入		74,990,125.82	120,995,598.23
加：其他收益	八、注释39	663,120,693.23	661,962,118.90
投资收益（损失以“-”号填列）	八、注释40	259,443,039.79	111,620,664.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、注释41	-2,567,497.37	-209,720.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、注释42	10,174,189.39	102,857.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		258,093,742.59	523,895,717.96
加：营业外收入	八、注释43	2,901,483.34	1,840,352.42
减：营业外支出	八、注释44	8,297,991.66	33,722,675.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		252,697,234.27	492,013,394.79
减：所得税费用	八、注释45	21,730,622.71	89,425,261.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		230,966,611.56	402,588,133.40
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		230,966,611.56	402,588,133.40
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		177,629,529.12	393,264,296.85
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		53,337,082.44	9,323,836.55
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动损益			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		230,966,611.56	402,588,133.40
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		177,629,529.12	393,264,296.85
归属于少数股东的综合收益总额		53,337,082.44	9,323,836.55
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.31	0.13
（二）稀释每股收益		0.31	0.13

本报告期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：

元。上期被合并方实现的净利润为：

元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2020年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		163,115,329.42	181,972,281.46
减：营业成本		84,531,151.41	81,875,122.85
税金及附加		23,537,497.10	28,081,832.72
销售费用			
管理费用		23,477,506.67	24,511,610.79
研发费用			
财务费用		26,970,705.36	62,711,443.22
其中：利息费用		98,009,710.67	134,710,586.79
利息收入		72,843,479.87	73,288,636.06
加：其他收益		6,851.99	
投资收益（损失以“-”号填列）		7,369,146.55	28,894,626.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		505,206.03	400,128.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-183,199.22	93,842.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,791,268.20	13,696,741.39
加：营业外收入		49,262.50	459,367.20
减：营业外支出		962,842.21	679,194.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,877,688.49	13,476,914.41
减：所得税费用		1,023,259.81	-2,540,350.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,854,428.68	16,011,264.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,854,428.68	16,011,264.99
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动损益			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		9,854,428.68	16,011,264.99
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：



合并现金流量表

2020年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		820,342,363.16	1,364,497,326.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		137,343,551.74	
收到其他与经营活动有关的现金		1,903,237,213.70	1,508,960,099.45
经营活动现金流入小计		2,860,923,128.60	2,873,457,426.36
购买商品、接受劳务支付的现金		344,538,924.42	448,724,911.73
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		469,095,433.39	465,803,740.52
支付的各项税费		242,972,517.11	94,630,562.09
支付其他与经营活动有关的现金		278,814,793.08	668,497,296.44
经营活动现金流出小计		1,335,421,668.00	1,677,656,510.78
经营活动产生的现金流量净额		1,525,501,460.60	1,195,800,915.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			655,519,626.64
取得投资收益收到的现金		213,806,306.57	151,680,224.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,402,794.37	11,874.52
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		522,557,534.51	468,981,193.86
投资活动现金流入小计		740,766,635.45	1,276,192,919.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		737,703,451.96	586,646,109.24
投资支付的现金			671,600,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		226,280,000.00	94,018,735.46
投资活动现金流出小计		963,983,451.96	1,352,264,844.70
投资活动产生的现金流量净额		-223,216,816.51	-76,071,924.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		40,792,700.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,839,590,000.00	4,295,921,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		822,229,720.21	941,504,667.48
筹资活动现金流入小计		6,702,612,420.21	5,237,425,667.48
偿还债务支付的现金		6,104,704,150.15	5,303,357,445.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		578,376,548.85	848,365,787.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,413,411,152.49	864,005,438.55
筹资活动现金流出小计		8,096,491,851.49	7,015,728,670.88
筹资活动产生的现金流量净额		-1,393,879,431.28	-1,778,303,003.40
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-91,594,787.19	-658,574,012.69
加：期初现金及现金等价物余额		1,212,941,297.07	1,871,515,309.76
六、期末现金及现金等价物余额		1,121,346,509.88	1,212,941,297.07

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张秋瑜



母公司现金流量表

2020年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		194,561,552.70	120,743,185.72
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		60,646,031.67	161,936,975.30
经营活动现金流入小计		255,207,584.37	282,680,161.02
购买商品、接受劳务支付的现金		12,873,054.48	11,541,642.65
支付给职工以及为职工支付的现金		18,830,348.06	15,380,362.11
支付的各项税费		56,055,521.62	34,836,968.35
支付的其他与经营活动有关的现金		33,052,717.47	37,230,862.79
经营活动现金流出小计		120,811,641.63	98,989,835.90
经营活动产生的现金流量净额		134,395,942.74	183,690,325.12
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	60,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		424,300.58	26,955,135.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			1,455,835.22
投资活动现金流入小计		424,300.58	88,410,971.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		202,076,983.73	14,807,006.77
投资所支付的现金			113,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			60,000,000.00
投资活动现金流出小计		202,076,983.73	188,407,006.77
投资活动产生的现金流量净额		-201,652,683.15	-99,996,035.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		299,865,757.04	
借款所收到的现金		1,545,000,000.00	740,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		95,786,514.23	937,844,193.64
筹资活动现金流入小计		1,940,652,271.27	1,677,844,193.64
偿还债务所支付的现金		1,041,153,029.41	1,303,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		76,090,421.91	152,853,861.13
支付的其他与筹资活动有关的现金		606,684,050.79	497,892,564.09
筹资活动现金流出小计		1,723,837,502.11	1,953,746,425.22
筹资活动产生的现金流量净额		216,814,769.16	-275,902,231.58
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		149,558,028.75	-192,207,942.02
加：期初现金及现金等价物余额		246,643,214.85	438,851,156.87
六、期末现金及现金等价物余额		396,201,243.60	246,643,214.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



项 目		本 期										上期		所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		股本（或实收资本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计			
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额		3,317,558,539.78	-	-	1,770,526,697.93	-	-	789,809,413.58	5,965,605,618.69	349,979,518.16	6,315,585,136.85			
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		3,317,558,539.78	-	-	1,770,526,697.93	-	-	789,809,413.58	5,965,605,618.69	349,979,518.16	6,315,585,136.85			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		534,888,660.22	-	-	-746,991,536.78	-	-	176,644,086.25	-93,882,340.00	53,337,082.44	-40,545,257.56			
（一）综合收益总额		524,888,660.22	-	-	-746,991,536.78	-	-	177,629,529.12	177,629,529.12	53,337,082.44	230,965,611.56			
（二）所有者投入和减少资本		1,817,742,850.22	-	-	917,150.00	-	-	-	-271,511,869.12	-	-271,511,869.12			
1. 股东投入普通股									1,818,660,000.22		1,818,660,000.22			
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		-1,292,854,190.00	-	-	-747,908,686.78	-	-	-985,442.87	-2,090,171,969.34	-	-2,090,171,969.34			
（三）利润分配			-	-				-985,442.87		-	-			
1. 提取盈余公积								-985,442.87		-	-			
2. 提取一般风险准备										-	-			
3. 对所有者（或股东）的分配										-	-			
4. 其他										-	-			
（四）股东权益内部结转			-	-				-		-	-			
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. 未分配利润转增资本（或股本）										-	-			
5. 设定受益计划变动额结转留存收益										-	-			
6. 其他综合收益结转留存收益										-	-			
7. 其他										-	-			
（五）专项储备			-	-				-		-	-			
1. 本期提取										-	-			
2. 本期使用										-	-			
（六）其他										-	-			
四、本期期末余额		3,842,447,200.00	-	-	1,023,535,161.15	-	-	965,452,499.83	5,871,724,278.69	402,315,600.60	6,273,640,879.29			

法定代表人：张秋瑜

主管会计工作负责人：正林

会计机构负责人：正林



合并所有者权益变动表 (续)

编制单位: 中山市城市建设集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	上期					归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本(或实收资本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	3,576,631,596.82	1,572,167,370.70	-	-	-	67,960,715.17	-	448,701,899.27	5,653,461,581.96	308,379,663.04	5,971,841,245.00	-
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	3,576,631,596.82	1,572,167,370.70	-	-	-	67,960,715.17	-	448,701,899.27	5,653,461,581.96	308,379,663.04	5,971,841,245.00	-
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-259,073,057.04	198,359,327.23	-	-	-	20,751,252.23	-	342,107,514.31	302,145,036.73	41,559,855.12	343,704,891.85	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	393,264,296.85	393,264,296.85	9,323,836.55	402,588,133.40	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-50,667,902.00	-	-	-	-	-	-	-50,667,902.00	32,275,018.57	-18,391,883.43	-
1. 股东投入普通股	-	1,774,610.94	-	-	-	-	-	-	1,774,610.94	-	1,774,610.94	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-82,442,512.94	-	-	-	-	-	-	-82,442,512.94	32,275,018.57	-20,166,494.37	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	20,751,252.23	-	-51,156,782.54	-30,405,530.31	-	-30,405,530.31	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-20,751,252.23	-20,751,252.23	-	-20,751,252.23	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-11,048,602.70	-11,048,602.70	-	-11,048,602.70	-
(四) 所有者权益内部结转	-259,073,057.04	249,027,229.23	-	-	-	-	-	-19,356,927.61	-19,356,927.61	-	-19,356,927.61	-
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. 未分配利润转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-259,073,057.04	249,027,229.23	-	-	-	-	-	-19,356,927.61	-19,356,927.61	-	-19,356,927.61	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,317,558,539.78	1,770,526,697.93	-	-	-	88,711,967.40	-	789,809,413.58	5,965,805,618.16	349,939,518.16	6,315,298,136.85	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张秋菊

王林

任陶



编制单位：中山城市建设集团有限公司

项 目	股本		资本公积		其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	股本（或实收资本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	其他综合收益						
一、上年期末余额	2,024,704,349.78	-	1,275,199,238.85	-	-	-	39,302,974.84	-	286,900,151.06	3,626,106,714.53
如：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	2,024,704,349.78	-	1,275,199,238.85	-	-	-	39,302,974.84	-	286,900,151.06	3,626,106,714.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,817,742,850.22	-	-251,664,077.70	-	-	-	985,442.87	-	8,868,985.81	1,575,932,201.20
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	1,817,742,850.22	-	-251,664,077.70	-	-	-	9,854,428.68	-	-	9,854,428.68
1、股东投入普通股	1,817,742,850.22	-	917,150.00	-	-	-	-	-	-	1,565,078,772.52
2、其他权益工具持有者投入资本										1,818,560,000.22
3、股份支付计入所有者权益的金额										-
4、其他										-
（三）利润分配	-	-	-252,581,227.70	-	-	-	-	-	-252,581,227.70	-
1、提取盈余公积							985,442.87	-	-985,442.87	-
2、提取一般风险准备							985,442.87	-	-985,442.87	-
3、对所有者（或股东）的分配										-
4、其他										-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、未分配利润转增资本（或股本）										-
5、设定受益计划变动额结转留存收益										-
6、其他综合收益结转留存收益										-
7、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	3,842,447,200.00	-	1,023,535,161.15	-	-	-	40,288,417.71	-	295,769,136.87	5,202,032,915.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张秋菊

正林

张陶

母公司所有者权益变动表 (续)

编制单位: 中山城市建设集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	股本(或实收资本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年期末余额	2,024,704,349.78			1,305,667,140.65				37,195,297.08		284,045,106.53	3,651,811,954.24
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	2,024,704,349.78			1,305,667,140.65				37,195,297.08		284,045,106.53	3,651,811,954.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-30,667,902.00				2,107,677.76		2,854,984.53	-25,705,239.71
(一) 综合收益总额										16,011,264.99	16,011,264.99
(二) 所有者投入和减少资本				-30,667,902.00							-30,667,902.00
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配				-32,442,512.94				2,107,677.76		-13,136,280.46	-11,048,602.70
1. 提取盈余公积								2,107,677.76		-2,107,677.76	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配										-11,048,602.70	
4. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
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. 未分配利润转增资本(或股本)											
5. 设定受益计划变动额结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,024,704,349.78			1,275,199,238.65				39,302,974.84		286,900,151.06	3,626,106,714.53

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



张烈菊

中山城市建设集团有限公司

2020 年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业基本情况

中山城市建设集团有限公司(以下简称:“公司”或“本公司”),原名:中山市公建物业投资管理有限公司,系于2008年2月2日经中山市人民政府批准,由中山市人民政府国有资产监督管理委员会独资组建的国有独资有限责任公司,成立于2008年3月24日。

2012年7月13日公司名称变更为中山市公建集团有限公司,2013年12月12日公司名称变更为中山城建集团有限公司,2015年2月23日公司名称变更为中山城市建设集团有限公司。

公司企业法人营业执照统一社会信用代码 914420006730611586,2008年3月24日公司成立时注册资本为人民币20亿元,经中山市人民政府国有资产监督管理委员会批准和中山市工商行政管理局核准登记,截至2014年12月31日公司注册资本为148,232.59万元,2016年1月27日公司注册资本变更为191,097.78万元,2017年2月6日公司注册资本变更为194,070.43万元。

2020年公司由中山市人民政府国有资产监督管理委员会投入奕翠园项目部增资款4,079.27元。

根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会2013年12月12日中府国资[2013]235号“关于组建成立中山城建集团有限公司的通知”,将其所持有的中山市城市建设投资集团有限公司注入本公司,公司于2020年6月30日完成注资,增加实收资本1,776,950,150.22元。

截止2020年12月31日,公司注册资本变更为384,244.72万元。

公司注册地:中山市东区兴政路2号中环广场2座7楼,法定代表人:陶仕飞。

本公司所属行业为:服务业,业务性质为:服务,主要经营活动包括:资产重组、

项目投资，主要业务板块包括：房地产开发经营、房产租赁、物业管理。

公司经营范围：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。（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）

公司营业期限从 2008 年 03 月 24 日至 2028 年 12 月 24 日。

本公司的股东为中山市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表经公司董事会于 2021 年 4 月 27 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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、其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中山市人民政府国有资产监督管理委员会的编制要求编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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、其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中山市人民政府国有资产监督管理委员会的编制要求编制。

五、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

六、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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、其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中山市人民政府国有资产监督管理委员会的编制要求编制。

七、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

八、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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、其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中山市人民政府国有资产监督管理委员会的编制要求编制。

九、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

十、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，除某些金融工具外，均采用历史成本计量原则。

（四）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、(五)2),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、(十三)“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

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

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

在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进

行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十三）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十三）2、④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）2、②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

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

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

3、外币财务报表的折算方法

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

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

外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

（九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利

得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(7) 权益工具

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

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

(十) 金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融工具系以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险

本公司对于信用风险显著不同且具备以下特征的应收票据、应收账款和其他应收款单项评价信用风险。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收票据和应收款项等。

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前

减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除单项评估信用风险的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

① 信用风险特征组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的应收票据和其他应收款
组合 3（关联方组合）	关联方的其他应收款
组合 4（保证金类组合）	日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金、员工借支款等其他应收款

② 按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预计存续期
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	预计存续期
组合 3（关联方组合）	预计存续期
组合 4（保证金类组合）	预计存续期

组合2（信用风险极低的金融资产组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0；

组合3（关联方组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，

预期信用损失率为0；

组合4（保证金类组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

本集团将组合2、组合3、组合4统称为其他资产组合。

（十一）存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二）合同资产和合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。

在本公司与客户的合同中，本公司有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三）持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投

资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

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

2、后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、(五)2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,

并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“长期资产减值”。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

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

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

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

2、各类固定资产的折旧方法

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

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-70	0-10	1.29-2.25
机器设备	10	0-10	9-10
运输设备	5	0-5	19-20
其他设备	5	0-5	19-20

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对固定资产的可收回金额进行估计，对固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当期损益。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

5、其他说明

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

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

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

（十七）在建工程

本公司自行建造的在建工程成本按实际工程支出确定，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程

减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）借款费用

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

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

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

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

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

（十九）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、专利权、商标权、非专业技术等。

1、无形资产

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

类 别	使用寿命	备 注
土地使用权	30-70 年	使用年限
软 件	3-5 年	法律有规定的从法律，合同有规定的从合同

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更

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

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

对于使用寿命确定的无形资产,如有明显减值迹象的,期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试,估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的,将无形资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为无形资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后,减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该无形资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的无形资产账面价值(扣除预计净残值)。

无形资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的,本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(二十) 长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用单独核算，在费用项目的受益期限内分期平均摊销，若无明确受益期的，在不超过 3 年的期限内平均摊销，一旦预计不能使用以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期

损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

（二十三）预计负债

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

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

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

（二十四）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；

（3）公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且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，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，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，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，公司考虑下列迹象：

- (1) 公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品或服务；
- (6) 其他表明客户已取得商品或服务控制权的迹象。

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，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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

2. 收入计量原则

(1) 公司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以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，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。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

(二十五) 合同成本

(1) 取得合同的成本

公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

(2) 履行合同的成本

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认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。

(3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十六) 政府补助

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余

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

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

（二十八）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

（1）本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 本公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产:本公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。

(2) 融资租出资产:本公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入,本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 公允价值计量

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格即脱手价格。企业应当严格按照公允价值定义对相关资产或负债进行公允价值计量。在计量日,企业无论是否能够观察到相关资产或负债的交易价格或者其他市场信息(如类似资产或负债的报价、市场利率或其他输入值等),其公允价值计量的目标应当保持一致,即估计市场参与者在计量日的有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

1、公允价值的初始计量

公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等,判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。公司在取得资产或者承担负债的交易中,交易价格是取得该资产所支付或者承担该负债所收到的价格,即进入价格。而相关资产或负债的公允价值是脱手价格,即出售该资产所能收到的价格或者转移该负债所需支付的价格。

但在下列情况中,公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量的,不应将取得资产或者承担负债的交易价格作为该资产或负债的公允价值:

(1) 关联方之间的交易。但企业有证据表明关联方之间的交易是按照市场条款进行的该交易价格可作为确定其公允价值的基础;

(2) 被迫进行的交易,或者资产出售方(或负债转移方)在交易中被迫接受价格

的交易。

(3) 交易价格所代表的计量单元不同于以公允价值计量的相关资产或负债的计量单元。

(4) 进行交易的市场不是该资产或负债的主要市场（或者在不存在主要市场情况下的最有利市场）。

2、估值技术

估值技术通常包括市场法、收益法和成本法。公司根据实际情况从市场法、收益法和成本法中选择一种或多种估值技术，用于估计相关资产或负债的公允价值。公司在应用估值技术估计相关资产或负债的公允价值时，根据可观察的市场信息定期校准估值模型，以确保所使用的估值模型能够反映当前市场状况，并识别估值模型本身可能存在的潜在缺陷。

如果公司所使用的估值技术未能考虑市场参与者在对相关资产或负债估值时所考虑的所有因素，那么公司通过该估值技术获得的金额不能作为对计量日当前交易价格的估计。

公司考虑下列因素以确定恰当的估值技术：

一是根据企业可获得的市场数据和其他信息，其中一种估值技术是否比其他估值技术更恰当；

二是其中一种估值技术所使用的输入值是否更容易在市场上观察到或者只需作更少的调整；

三是其中一种估值技术得到的估值结果区间是否在其他估值技术的估值结果区间内；

四是市场法和收益法结果存在较大差异的，进一步分析存在较大差异的原因。

公司在公允价值计量中使用的估值技术一经确定，不得随意变更。公司公允价值计量中应用的估值技术应当在前后各会计期间保持一致除非变更估值技术或其应用方法能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值，包括但不限于下列情况：

- (1) 出现新的市场；
- (2) 可以取得新的信息；
- (3) 无法再取得以前使用的信息；
- (4) 改进了估值技术；
- (5) 市场状况发生变化等

3、公允价值层次

为提高公允价值计量和相关披露的一致性和可比性,公司将估值技术所使用的输入值划分为三个层次,并最优先使用活跃市场上相同资产或负债未经调整的报价(第一层次输入值),最后使用不可观察输入值(第三层次输入值)。

十一、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

执行新收入准则导致的会计政策变更:2017年7月5日,财政部修订发布《企业会计准则第14号——收入》(财会[2017]22号),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业,自2020年1月1日起施行。

根据新旧准则转换的衔接规定,本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

在新收入准则下,本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时,在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入:①合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;②合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;③合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;④合同具有商业实质,即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;⑤公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

根据新旧准则相关衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行新收入准则的累积影响数,调整2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

受公司影响的报表项目名称和金额的说明:

受影响的报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
预收账款	34,477,173.08		-34,477,173.08
合同负债		34,477,173.08	34,477,173.08

(二) 会计估计变更

本公司本年度未发生会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本公司及所属子公司在本年度因前期会计差错更正,对报表项目追溯调整,追溯调整后受影响的报表项目如下:

项目	2020年期初余额(上年同期)	2019年期末余额(本年同期)	差异
应收账款	146,261,890.55	144,818,755.12	1,443,135.43
预付款项	3,443,789.72	3,473,789.72	-30,000.00
其他应收款	1,408,167,605.72	1,405,641,659.31	2,525,946.41
存货	5,889,128,607.70	5,839,053,427.24	50,075,180.46
其他流动资产	142,059,041.20	141,593,081.76	465,959.44
长期应收款	24,834,449.50	11,693,804.10	13,140,645.40
长期股权投资	551,675,722.20	469,340,074.40	82,335,647.80
投资性房地产	4,130,855,155.76	4,131,507,675.48	-652,519.72
固定资产	1,619,239,902.80	1,620,169,796.00	-929,893.20
在建工程	1,023,038,144.17	1,023,006,644.17	31,500.00
递延所得税资产	39,016,865.26	55,810,142.01	-16,793,276.75
应付账款	769,636,989.23	864,181,817.83	-94,544,828.60
预收款项	34,477,173.08	270,875,819.10	-236,398,646.02
应付职工薪酬	81,676,615.12	81,923,717.89	-247,102.77
应交税费	308,283,968.53	304,902,500.05	3,381,468.48
其他应付款	1,646,053,140.87	1,618,339,918.72	27,713,222.15
递延收益	222,126,776.58	224,090,744.92	-1,963,968.34
实收资本	3,317,558,539.78	3,576,631,596.82	-259,073,057.04
资本公积	1,770,526,697.93	1,521,499,468.70	249,027,229.23
未分配利润	788,809,413.58	345,091,420.77	443,717,992.81
营业收入	2,065,505,772.74	2,065,628,462.50	-122,689.76
营业成本	1,760,434,165.58	1,766,925,047.19	-6,490,881.61
税金及附加	67,574,494.42	67,572,221.08	2,273.34
管理费用	135,118,745.01	129,761,880.46	5,356,864.55
财务费用	351,601,183.31	351,855,563.78	-254,380.47

项目	2020年期初余额(上年同期)	2019年期末余额(本年同期)	差异
信用减值损失	209,720.63	174,330.41	35,390.22
其他收益	661,962,118.90	678,335,435.73	-16,373,316.83
投资收益	130,889,021.51	100,227,690.82	30,661,330.69
所得税费用	89,425,261.39	87,993,027.67	1,432,233.72

(四) 其他事项调整

本公司本年度未发生其他事项调整事项。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税租赁收入、资产处置收入按 5% 的税率计算增值税，咨询服务收入、管理费收入、代建业务收入按 6% 税率计算销项税，电费按 13% 税率计算销项税。
企业所得税	25%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
房产税	12%或 1.2%
土地增值税	按 5.5%或 5%核定

2、税收优惠及批文

本公司无所得税减征优惠，按25%计征。

七、合并财务报表的编制

(一) 期末纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
1	中山城联科技有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	24,000,000.00	100	100	24,000,000.00	投资设立
2	中山市建恒物业拓展有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	物业管理、投资物业租赁	5,000,000.00	100	100	5,000,000.00	投资设立
3	中山市建安物业拓展有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	5,000,000.00	100	100	5,000,000.00	投资设立
4	中山市土地开发物业管理有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房产销售、土地开发	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	同一控制下的企业合并
5	中山市桃源苑联合开发有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发及经营	100,000,000.00	70.40	70.40	31,501,110.94	同一控制下的企业合并
6	中山市翠亨地产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	1,000,000.00	100	100	1,000,000.00	同一控制下的企业合并
7	中山市城区地产有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	同一控制下的企业合并
8	中山市金马房产公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	1,000,000.00	100	100	1,000,000.00	同一控制下的企业合并
9	中山岐江新城建设开发有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发经营	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	投资设立
10	中山市板芙镇城市建设投资有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	397,200,000.00	59.20	60	397,200,000.00	投资设立
11	潮州市建潮投资发展有限公司	二级	境内非金融子企业	潮州市	潮州市	房地产开发经营；房地产项目投资	150,000,000.00	100	1000	150,000,000.00	投资设立
12	中山市城市建设投资集团有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	1,235,908,690.00	0.00	100	0.00	实际控制
13	中山市公共交通运输集团有限公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	291,239,300.00	100	100	405,833,904.36	同一控制下的企业合并
14	中山市中南公共汽车有限公司	四级	境内非金融子企业	中山市	中山市	际班车客运、县内班车客运	15,000,000.00	100	100	15,000,000.00	非同一控制下的企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
15	中山市城市汽车客运站有限公司	四级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	客运站经营	5,000,000.00	100	100	5,000,000.00	投资设立
16	中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	四级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	许可经营项目：客运站经营	2,000,000.00	100	100	2,000,000.00	投资设立
17	中山市公交自行车有限公司	四级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	公共自行车租赁；维修	29,936,900.00	100	100	29,936,900.00	投资设立
18	中山市新域广告有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	500,000.00	100	100	500,000.00	投资设立
19	中山市兴和投资发展有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	1,000,000.00	100	100	1,000,000.00	投资设立
20	中山保税物流中心有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	仓储服务；物业管理	176,000,000.00	100	100	176,000,000.00	同一控制下的企业合并
21	中山保税物流中心管理服务 有限公司	四级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	物业管理；物流方案设计； 国内货运代理	300,000.00	100	100	300,000.00	投资设立
22	中山市民众镇城市建设投资 有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	3,000,000.00	60	60	1,800,000.00	投资设立
23	中山市东升镇城市建设投资 有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	租赁和商务服务业	10,000,000.00	60	60	6,000,000.00	非同一控制下的企业合并
24	中山市剑凌贸易有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	日用百货、五金交电、机 动车配件	11,500,000.00	100	100	175,395,425.61	非同一控制下的企业合并

注:2017年2月中山市国资委以持有的中山市桃苑联合开发有限公司(以下简称“桃苑公司”)47.68454%股权注入本公司,100.00%持股的子公司中山市土地开发物业管理有限公司持有桃苑公司20.4925%股权,因此本公司对桃苑公司享有68.18%表决权。2019年11月28日,根据中府国资【2019】164号《关于无偿划转中山市对外加工装配服务公司持有的桃苑公司2.225%股权的批复》增加城建对中山市桃苑联合开发有限公司的长期股权投资2.225%,截止2020年12月31日,城建对桃苑公司享有70.40204%表决权。2014年,中山市公有资产管理委员会将其占有桃苑公司47.68%的股权无偿划转给中山市人民政府国有资产监督管理委员会,中山市人民政府国有资产监督管理委员会委托中山市土地开发物业管理有限公司管理,中山土地开发物业管理有限公司派出4名董事管理中山市桃苑联合开发有限公司,实现了实际控制。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因
无。

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

无。

(四) 重要非全资子公司情况

无。

(五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、本期无新纳入合并范围的主体

2、本期不再纳入合并范围公司情况:

企业名称	期末净资产	本期净利润	控制类型
中山市停车场建设经营有限公司			全资子公司
中山中汇典当有限公司			实际控制
中山市停车场建设经营有限公司			全资子公司

3、本期已处置公司主要财务指标:

本年度未发生此事项。

(六) 本期发生的同一控制下企业合并情况

本期未发生同一控制下企业合并情况。

(七) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

本期未发生的非同一控制下企业合并情况。

(八) 本期发生的反向购买

本期未发生反向购买。

(九) 本期发生的吸收合并

本期未发生吸收合并。

(十) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
无。

(十一) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息
无。

(十二) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况
无。

八、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,年初指2020年1月1日,期末指2020年12月31日,本期指2020年1~12月,上期指2019年1~12月。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	89,373.56	98,230.64
银行存款	1,058,667,136.32	1,182,843,066.43
其他货币资金	72,590,000.00	30,000,000.00
合 计	1,131,346,509.88	1,212,941,297.07
其中:存放在境外的款项总额		

注:受限制的货币资金明细如下:

项 目	期末余额	期初余额
中国工商银行中山分行	5,000,000.00	
兴业银行中山分行	5,000,000.00	
合 计	10,000,000.00	

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	59,940,420.95	100.00	1,398,698.79	2.33	58,541,722.16
其中：账龄组合	50,740,007.30	84.65	1,398,698.79	2.33	49,341,308.51
其他资产组合	9,200,413.65	15.35			9,200,413.65
合 计	59,940,420.95	100.00	1,398,698.79	2.33	58,541,722.16

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	102,916,976.50	69.35	1,029,169.77	1.00	101,887,806.73
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	45,483,355.85	30.65	1,109,272.03	0.75	44,374,083.82
其中：账龄组合	35,045,615.92	23.62	1,109,272.03	0.75	33,936,343.89
其他资产组合	10,437,739.93	7.03			10,437,739.93
合 计	148,400,332.35	100.00	2,138,441.80	1.44	146,261,890.55

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		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	45,153,263.85		
1 至 2 年	2,823,116.50	282,311.65	10
2 至 3 年	10,039.00	2,007.80	20
3 至 4 年	2,732,014.35	1,092,805.74	40
4 至 5 年			60
5 年以上	21,573.60	21,573.60	100
合 计	50,740,007.30	1,398,698.79	

续上表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	28,832,299.22		
1 至 2 年	1,458,197.10	145,819.71	10
2 至 3 年	4,732,046.00	946,409.20	20
3 至 4 年	1,500.00	600	40
4 至 5 年	12,826.20	7,695.72	60
5 年以上	8,747.40	8,747.40	100
合 计	35,045,615.92	1,109,272.03	

③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		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收政府单位	9,200,413.65		
2: 押金			
3: 其他			
合 计	9,200,413.65		

续上表

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收政府单位	10,437,739.93		
2: 押金			
3: 其他			
合 计	10,437,739.93		

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

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)	2,867,924.61	95.55	610,313.58	17.72
1 至 2 年	33,842.50	1.13	669,571.14	19.44
2 至 3 年				

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
3 年以上	99,600.00	3.32	2,163,905.00	62.84
合 计	3,001,367.11	100.00	3,443,789.72	100.00

4、其他应收款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	17,223,787.39		17,223,787.39
应收股利	16,295,653.08		16,295,653.08
其他应收款	907,538,973.65	9,755,075.07	897,783,898.58
合 计	941,058,414.12	9,755,075.07	931,303,339.05

续上表

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	18,097,247.36		18,097,247.36
应收股利			
其他应收款	1,397,719,309.89	7,648,951.53	1,390,070,358.36
合 计	1,415,816,557.25	7,648,951.53	1,408,167,605.72

4.1 应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	17,223,787.39	18,097,247.36
合 计	17,223,787.39	18,097,247.36

4.2 应收股利情况

项目 (或被投资单位)	期末余额	期初余额	未收回的原因
中山市中山通智能卡有限公司	6,269,127.45		未发放

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额	未收回的原因
中山市汽车运输公司	3,162,585.11		未发放
中山市金裕投资有限公司	6,863,940.52		未发放
合计	16,295,653.08		

4.3 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	预期信用损失率 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,950,000.00	0.21	1,950,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	905,588,973.65	99.79	7,805,075.07	0.86	897,783,898.58
其中：账龄组合	346,811,057.02	38.22	7,805,075.07	0.86	339,005,981.95
其他资产组合	558,777,916.63	61.57			558,777,916.63
合 计	907,538,973.65	100.00	9,755,075.07	1.07	897,783,898.58

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,397,719,309.89	100	7,648,951.53	0.55	1,390,070,358.36
其中：账龄组合	820,322,853.89	58.69	7,648,951.53	0.55	812,673,902.36
其他资产组合	577,396,456.00	41.31			577,396,456.00
合 计	1,397,719,309.89	100	7,648,951.53	0.55	1,390,070,358.36

①组合中，期末单项计提坏帐准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
中山市天门白衣古寺	1,950,000.00	1,950,000.00	100.00	5年以上 没有收回
合计	1,950,000.00	1,950,000.00	100.00	

②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		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	326,516,652.06		
1 至 2 年	12,577,280.55	1,257,728.06	10.00
2 至 3 年	986,093.53	197,218.71	20.00
3 至 4 年	0.00		40.00
4 至 5 年	952,256.46	571,353.88	60.00
5 年以上	5,778,774.42	5,778,774.42	100.00
合 计	346,811,057.02	7,805,075.07	

续上表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	803,193,730.40		
1 至 2 年	8,251,109.80	825,110.98	10.00
2 至 3 年	1,653,851.82	330,770.36	20.00
3 至 4 年	1,197,380.13	478,952.05	40.00
4 至 5 年	31,659.00	18,995.40	60.00
5 年以上	5,995,122.74	5,995,122.74	100.00
合 计	820,322,853.89	7,648,951.53	

③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		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收关联单位	72,368,747.97		
2: 职工往来	1,194,067.22		
3: 其他	485,215,101.44		
合 计	558,777,916.63		

续上表

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收关联单位	90,457,386.21		
2: 职工往来	268,660.61		
3: 其他	486,670,409.18		
合 计	577,396,456.00		

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
中山市土地储备中心	出售土地款	278,968,234.00	1-2 年	30.74	
中山市财政局	财政补贴	97,880,000.00	1 年以内	10.79	
中山市民众镇人民政府	指标款	84,272,650.00	1 年以内	9.29	
中山市华尔街房产置业有限公司	往来款	54,655,156.97	2-3 年	6.02	
中山市东升镇府	往来款	53,000,000.00	5 年以上	5.84	
合 计		568,776,040.97		62.68	

5、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,033,054.91		2,033,054.91
开发成本	4,088,683,669.44		4,088,683,669.44
开发产品	1,221,939,899.90		1,221,939,899.90
库存商品	629,684,626.24		629,684,626.24
合同履约成本	57,195,363.07		57,195,363.07
合 计	5,999,536,613.56		5,999,536,613.56

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,970,754.07		3,970,754.07
开发成本	4,022,099,578.23		4,022,099,578.23
开发产品	1,173,126,486.09		1,173,126,486.09
库存商品	632,736,426.24		632,736,426.24
合同履约成本	57,195,363.07		57,195,363.07
合 计	5,889,128,607.70		5,889,128,607.70

(2) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的项目情况如下

项 目	期末余额	期初余额
南区汽车配件成“飞鹅嘴”土地	73,854,895.40	68,894,825.30
南区商住地	66,109,338.86	58,860,030.09
原农信社土地资产包	129,258,152.21	129,258,152.21

其他（未开发土地）	152,149,310.80	137,831,017.93
合计	421,371,697.27	394,844,025.53

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
营运车保险	5,179,581.55	4,215,722.80
站场租金	846,598.97	284,864.56
待抵扣进项税额	43,150,044.02	136,011,900.89
待认证进项税额	11,077,125.37	184,009.14
代缴个人所得税	85,138.02	72,337.54
其他	964,934.91	1,290,206.27
合 计	61,303,422.84	142,059,041.20

7、长期应收款

（1）长期应收款情况

项 目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
其他（政府 回购项目）	24,834,449.50		24,834,449.50	24,834,449.50		24,834,449.50	
合 计	24,834,449.50		24,834,449.50	24,834,449.50		24,834,449.50	

8、长期股权投资

（1）长期股权投资明细。

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变 动
一、合营企业						
中山市小榄进出境货运 车辆检查场有限公司	15,281,720.88			-386,326.65		
小 计	15,281,720.88			-386,326.65		
二、联营企业						

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
中山港航集团股份有限公司	162,669,425.11			21,628,264.89		
中山市中山通智能卡有限公司	29,347,947.93			2,751,729.64		
中山中外运仓码有限公司	79,468,236.58			7,340,065.03		
中山城际轨道实业有限公司	14,589,855.33			26,246.78		
中山市华航实业投资有限公司	10,541,189.75			-1,098.89		
中山市华如实业投资有限公司	5,203,987.43			41,177.89		
中山市辉航实业投资有限公司	12,783,709.09			-1,200.50		
中山市中航实业投资有限公司	53,297,037.97			25,305,750.00		
中山报业公交数字传媒有限公司	1,201,799.19			-190,658.50		
中山市华尔街房地产置业有限公司	55,126,132.07					
中山市建鑫住房租赁有限公司	40,642,303.64			498,154.83		
西藏中工汇兴发展有限公司	1,256,153.03			7,051.20		
中山市新地桃苑房地产开发有限公司	70,266,224.20			144,785,349.79		
小计	536,394,001.32			202,190,832.16		
合计	551,675,722.20			201,804,505.51		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
一、合营企业					
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司				14,895,394.23	
小 计				14,895,394.23	
二、联营企业					
中山市港航企业集团有限公司	4,332,671.44			179,965,018.56	
中山市中山通智能卡有限公司	6,269,127.45			25,830,550.12	
中山中外运仓码有限公司	7,394,564.77			79,413,736.84	
中山城际轨道实业有限公司				14,616,102.11	
中山市华航实业投资有限公司				10,540,090.86	
中山市华如实业投资有限公司				5,245,165.32	
中山市辉航实业投资有限公司				12,782,508.59	
中山市中航实业投资有限公司				78,602,787.97	
中山报业公交数字传媒有限公司				1,011,140.69	
中山市华尔街房地产置业有限公司				55,126,132.07	
中山市建鑫住房租赁有限公司				41,140,458.47	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,263,204.23	
中山市新地桃苑房地产开发有限公司				215,051,573.99	
小 计	17,996,363.66			720,588,469.82	
合 计	17,996,363.66			735,483,864.05	

(2) 重要联营企业的主要财务信息。

项 目	本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
	中山港航集团股份有限公司		中山市中山通智能卡有限公司		中山中外运仓储有限公司		中山市华尔街房地产置业有限公司		中山市建鑫住房租赁有限公司							
流动资产	382,015,554.42	344,301,172.33	124,388,772.00	125,179,482.87	62,161,597.18	54,047,825.75	277,454,814.41	277,566,534.35	205,906,836.95	203,674,463.41						
非流动资产	589,454,566.10	593,486,641.84	612,632.10	935,375.79	144,584,569.16	150,339,238.15	2,998,509.84	2,831,531.01	99,097.02	39,434.41						
资产合计	971,470,120.52	937,787,814.17	125,001,404.10	126,114,858.66	206,746,166.34	204,387,063.90	280,453,324.25	280,398,065.36	206,005,933.97	203,713,897.82						
流动负债	348,857,519.11	385,443,910.15	71,250,096.87	79,092,362.66	10,271,025.60	8,274,123.40	260,547,964.95	260,492,706.06	328,141.18	531,079.18						
非流动负债	38,554,030.01	35,991,144.70			417,599.40	778,399.60										
负债合计	387,411,549.12	421,435,054.85	71,250,096.87	79,092,362.66	10,688,625.00	9,052,523.00	260,547,964.95	260,492,706.06	328,141.18	531,079.18						
净资产	584,058,571.40	516,352,759.32	53,751,307.23	47,022,496.00	196,057,541.34	195,334,540.90	19,905,359.30	19,905,359.30	205,677,792.79	203,182,818.64						
按持股比例计算的净资产份额																
调整事项	218,963,558.42	193,580,649.47	26,338,140.54	23,041,023.04	79,501,333.01	79,208,156.33	3,981,071.86	3,981,071.86	41,135,558.56	40,636,563.73						
对联营企业权益投资的账面价值																
存在公开报价的权益投资的公允价值	179,965,018.56	162,669,425.11	17,699,174.21	29,245,940.34	79,413,736.84	78,938,769.20	55,126,132.07	55,126,132.07	41,135,558.56	40,642,303.64						
营业收入	667,047,864.22	691,646,933.73	5,786,614.78	10,822,074.68	79,615,091.35	83,239,850.42										

项 目	本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
	中山港航集团股份有限公司		中山市中山通智能卡有限公司		中山中外运仓储有限公司		中山市华尔街房地产置业有限公司		中山市建鑫住房租赁有限公司							
净利润	89,036,766.76	84,527,520.38	6,670,917.68	9,548,627.43	18,528,147.03	20,491,539.86			2,490,774.15	1,969,877.57						
其他综合收益																
综合收益总额	89,036,766.76	84,527,520.38	6,670,917.68	9,548,627.43	18,528,147.03	20,491,539.86			2,490,774.15	1,969,877.57						
企业本期收到的来自联营企业的股利	4,332,671.44	21,158,175.73	6,269,127.45	2,841,623.35	7,394,564.77	24,560,182.37										

9、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
非上市公司权益投资		
-广州南沙联合集装箱码头有限公司	268,800,000.00	268,800,000.00
-中山昆宏投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
-中山市汽车运输公司	786,000.00	786,000.00
-广东珠三角城际轨道交通有限责任公司	545,700,000.00	545,700,000.00
合计	817,286,000.00	817,286,000.00

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	4,726,301,422.77	246,387,577.84	331,849,869.08	4,640,839,131.53
其中：房屋、建筑物	4,698,771,797.85	244,567,777.84	331,849,869.08	4,611,489,706.61
土地使用权	27,529,624.92	1,819,800.00		29,349,424.92
二、累计折旧和累计摊销合计	595,446,267.01	90,962,440.68	27,245,903.11	659,162,804.58
其中：房屋、建筑物	589,533,476.31	90,417,988.14	27,245,903.11	652,705,561.34
土地使用权	5,912,790.70	544,452.54	0.00	6,457,243.24
三、投资性房地产账面净值合计	4,130,855,155.76			3,981,676,326.95
其中：房屋、建筑物	4,109,238,321.54			3,958,784,145.27
土地使用权	21,616,834.22			22,892,181.68
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	4,130,855,155.76			3,981,676,326.95
其中：房屋、建筑物	4,109,238,321.54			3,958,784,145.27
土地使用权	21,616,834.22			22,892,181.68

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
弘义楼	148,505,422.10	资料不全
太平路 283-287 号	603,970.82	查档 2003.1.22 已分割 283 号二楼、285、287 号建筑面积 238.5 m ² (现场测量落实, 计算分摊, 公建剩下 283 号一层) 无法确定分割位置 (质检不通过)
湖滨路 2 号 (旧太平路 428 号)	1,457,028.17	库中已办证基底小于本证的基底范围
湖滨路 4 号	361,682.42	库中已办证基底小于本证的基底范围
烟墩区草带坊 15 号至 17 号、20-20 号之 1	90,904.85	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区草带坊 9 号至 13 号	126,868.95	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
维新街 40 号	21,663.26	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
维新街 42 号之一	14,773.05	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 25 号	328,936.34	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 29 号	227,440.60	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 31 号至 35 号	1,978,310.37	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
孙文中路 120 号	93,047.86	实物与现状不一致
太平路 135 号	144,862.70	重界
太平路 403-415 号 402 房	13,279.80	分摊面积难以计算, 不能确权办理过户。
紫里 44 号	97,091.82	重界
烟墩区永宁坊 45 号 201-202 房	114,075.83	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 301-302 房	92,184.45	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 401-402 房	180,105.48	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
刘屋巷 13 号、16 号	34,942.78	房管说已分割一部份, 变更地址为刘屋巷 15 号, 已有地址证明, 但到国土办证时没有分割或发还记录, 房管办无可查资料
仁厚里 49 号之一至之十三	204,486.47	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
介木厂 29-31 号 102	10,852.14	重界
太平路 240 号	38,777.26	现状与旧产权证不符, 现场为太平路 240 号 3 楼, 需公安局核查门牌
雍景园幼儿园	3,238,302.30	开发商至今仍未办理任何办证手续。
中港英文学校内空地	1,474,913.12	从城区公房所接收, 无产权证, 没有办证材料。
天明花园幼儿园	2,769,184.40	从城区公房所接收, 无产权证, 没有办证材料。
竹苑新村天竹街 16 号 601	73,632.00	无权证且没有任何办证资料移交本公司
竹苑新村天竹街 16 号 701	73,632.00	无权证且没有任何办证资料移交本公司
中山市西区富华道西苑新村第五幢	2,176,172.22	资料不全

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
中山市石岐区河泊大街二巷 9 号地下 车房	28,339.52	资料不全
中山市东区松苑街 13 号地下	259,523.60	资料不全
中山市石岐区延龄路一巷 7 号 301 房 车房	1,897.76	资料不全
中山市东区起湾道	1,221,309.84	资料不全
中山市南区西环一路 40-62 号	5,499,208.40	资料不全
中山市石岐区河泊大街三巷 1 号	1,960,476.32	资料不全
中山市起湾道东区金来街 8 号首层 6、 7、8、9 卡	521,528.72	资料不全
港口镇西街管理区(13357.53 平方)	1,461,619.90	资料不全
西区彩虹规划区(21764.1 平方)	9,288,946.61	资料不全
中山市山凤街 74 号	490,103.44	资料不全
中山市中区河泊大街壹巷 8 号 202 房	94,218.00	资料不全
中山市中区孙文东路 53 号 103 房	36,731.84	资料不全
中山市石岐区延龄路一巷 7 号 301 房	35,878.32	资料不全
中山市石岐区悦来正街 19-25 号后幢 104 房	16,147.68	资料不全
中山市石岐区上佳里 12 号后幢 201 房	19,048.64	资料不全
中山市石岐区山背街陈屋巷 11 号 104 房	7,903.04	资料不全
中山市石岐区和平正街 54 号 202 房	16,831.12	资料不全
起湾道 54 号#-1 三层	181,747.24	资料不全
中山市石岐区中山二路 57 号	10,802,622.40	资料不全
东区花园新村 1-6 幢 32 卡	183,074.27	资料不全
青云街 98 号二卡	20,563.36	资料不全
三级石天桥一卡	202,973.36	资料不全
三级石天桥西南边三卡	182,410.00	资料不全
石岐孙文中路 137 号店铺第一卡	123,375.63	资料不全
孙文中路 198 号	474,930.60	资料不全
东裕路 3 号第三幢地下第 1 卡	326,348.99	资料不全
孙文中路 133-135 号	216,239.90	资料不全
孙文中路梓桐巷 3 号	478,897.47	资料不全
中山市见龙里一号 502 房	42,789.61	资料不全
见龙里 1 号杂物房	4,563.85	资料不全

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
民生路 28 号 302	19,968.85	资料不全
民生路 28 号 303	19,968.85	资料不全
涵秀里 11 号 202	21,679.42	资料不全
孙文中路东升里 3 号	87,289.72	资料不全
民族东路仁和里 5 号	139,208.47	资料不全
河泰街胡园横巷 20 号 102 房	41,648.27	资料不全
孙文中路 146 号	65,039.63	资料不全
合 计	199,141,596.20	

11、固定资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	4,335,939,321.29	469,260,012.07	464,674,382.05	4,340,524,951.31
其中: 房屋及建筑物	2,374,762,184.70	5,231,176.88	135,637.56	2,379,857,724.02
机器设备	91,677,082.92	6,037,985.36	738,718.92	96,976,349.36
运输工具	1,700,645,834.57	456,502,530.09	457,227,075.48	1,699,921,289.18
电子设备	23,867,959.68	284,088.92	98,230.00	24,053,818.60
办公设备	16,009,123.43	460,714.82	5,287,998.06	11,181,840.19
其他	128,977,135.99	743,516.00	1,186,722.03	128,533,929.96
二、累计折旧合计:	2,716,699,418.49	211,831,949.21	383,216,389.55	2,545,314,978.15
其中: 房屋及建筑物	1,912,316,438.36	22,712,981.83	0.00	1,935,029,420.19
机器设备	79,594,217.37	10,626,462.56	739,230.00	89,481,449.93
运输工具	616,976,401.39	169,367,664.08	378,681,359.42	407,662,706.05
电子设备	18,289,185.65	1,445,192.73	70,924.16	19,663,454.22
办公设备	12,438,293.08	326,284.41	2,451,295.74	10,313,281.75
其他	77,084,882.64	7,353,363.60	1,273,580.23	83,164,666.01
三、固定资产账面净值合计	1,619,239,902.80			1,795,209,973.16
其中: 房屋及建筑物	462,445,746.34			444,828,303.83
机器设备	12,082,865.55			7,494,899.43

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	1,083,669,433.18			1,292,258,583.13
电子设备	5,578,774.03			4,390,364.38
办公设备	3,570,830.35			868,558.44
其他	51,892,253.35			45,369,263.95
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,619,239,902.80			1,795,209,973.16
其中：房屋及建筑物	462,445,746.34			444,828,303.83
机器设备	12,082,865.55			7,494,899.43
运输工具	1,083,669,433.18			1,292,258,583.13
电子设备	5,578,774.03			4,390,364.38
办公设备	3,570,830.35			868,558.44
其他	51,892,253.35			45,369,263.95

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
饶平樟溪工业物业项目	39,418,395.80		39,418,395.80	9,931,873.06		9,931,873.06
岐江新城规划设计费	5,795,200.00		5,795,200.00	5,795,200.00		5,795,200.00
工程费用	1,573,759.50		1,573,759.50	1,446,859.50		1,446,859.50
139 文化街区一期工程	902,696.92		902,696.92	902,696.92		902,696.92
中山市健康大厦	13,310,832.46		13,310,832.46	13,310,832.46		13,310,832.46
其他工程	759,991.12		759,991.12	187,750.06		187,750.06
快速公交	172,225.13		172,225.13	172,225.13		172,225.13
石岐站轻轨配套	855,095,901.43		855,095,901.43	828,893,796.30		828,893,796.30
温泉站轻轨配套（新翠亨站）	136,292,835.68		136,292,835.68	136,292,835.68		136,292,835.68
新中医院公交站	585,462.33		585,462.33	585,462.33		585,462.33
中山港公交站	11,031,617.20		11,031,617.20	10,972,855.78		10,972,855.78
康政教育中心扩建工程	20,143,892.73		20,143,892.73			
横栏花园（一期 101 亩）	6,175,159.17		6,175,159.17	6,123,784.07		6,123,784.07
保税中心卡口设备采购项目				82,318.58		82,318.58
保税中心视频监控系统及线路维护项目				17,981.65		17,981.65
跨境电商监管场所二期改造工程	292,651.43		292,651.43			
跨境电商监管场所设备采购	1,680,129.89		1,680,129.89			
4-6 号仓库维修工程				108,599.50		108,599.50

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新办公大楼				3,761,537.24		3,761,537.24
110KV 中博线、中朗线#23-25 塔架空线迁改工程				4,451,535.91		4,451,535.91
合计	1,093,230,750.79		1,093,230,750.79	1,023,038,144.17		1,023,038,144.17

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产额	本期其他减少金额	期末余额
中山港公交站	90,000,000.00	10,972,855.78	58,761.42			11,031,617.20
轻轨站配套	1,000,000,000.00	965,186,631.98	26,202,105.13			991,388,737.11
中山市健康大厦	219,606,100.00	13,310,832.46				13,310,832.46
合计	1,309,606,100.00	989,470,320.22	26,260,866.55			1,015,731,186.77

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
中山港公交站	12.13	12.13	531,774.95	58,761.42	5	贷款
轻轨站配套	100.60	100.60	367,330,014.94	26,202,105.13	5	贷款
中山市健康大厦	6.06	6.06	652,215.81			一般借款
合 计			368,514,005.70	26,260,866.55		

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	468,347,323.95	10,249,571.17	6,430,804.79	472,166,090.33
其中：软件	4,695,354.74	1,229,493.47	35,232.80	5,889,615.41
土地使用权	392,263,463.63	9,020,077.70	6,395,571.99	394,887,969.34
特许经营权	71,388,505.58			71,388,505.58
二、累计摊销合计	79,922,382.17	8,928,548.27	1,314,157.20	87,536,773.24
其中：软件	2,531,632.05	850,646.93		3,382,278.98
土地使用权	50,688,210.29	5,222,360.94	1,314,157.20	54,596,414.03
特许经营权	26,702,539.83	2,855,540.40		29,558,080.23
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
特许经营权				
四、账面价值合计	388,424,941.78			384,629,317.09
其中：软件	2,163,722.69			2,507,336.43
土地使用权	341,575,253.34			340,291,555.31
特许经营权	44,685,965.75			41,830,425.35

14、商誉

项 目	期末余额	期初余额
中山市中南公共汽车有限公司	5,541,706.40	5,541,706.40
合 计	5,541,706.40	5,541,706.40

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
博览中心装修工程	10,260,749.66	-9,823.16	1,734,211.20		8,516,715.30
帝璟东方装修费	916,365.54	791,641.89	270,546.37		1,437,461.06
民生大厦装修费	2,023,848.48	132,565.76	530,340.59		1,626,073.65
尚峰2座/3座装修费	1,600,032.36	11,978.49	390,311.60		1,221,699.25
水云轩沁园春2栋802装修费	1,066,643.10	-75,871.52	290,729.64		700,041.94
奕翠园27幢1303房装修费	81,318.62		20,762.16		60,556.46
中环广场2座5层装修工程	1,396,715.78	589,730.20	364,372.92		1,622,073.06
远洋天骄花园装修款	68,952.03	3,200.00	14,077.49		58,074.54
珑悦轩装修款	39,319.57	1,053,016.06	25,547.43		1,066,788.20
债券承销费		1,234,392.97			1,234,392.97
装修费	1,696,576.06		193,182.72	1,229,717.83	273,675.51
竹苑商业城改造费	527,009.84	297,343.82	234,781.59		589,572.07
中环广场1座901、902室内修缮工程	151,164.49		78,868.43		72,296.06
改建支出	3,518,561.43	108,599.50	354,155.07		3,273,005.86
公共自行车服务系统费用	4,730.00		4,730.00		
提前报废及捐赠车辆摊销		65,673,738.08			65,673,738.08
二办监控系统	5,940.51			5,940.51	
中山市智慧停车系统管理项目	524,018.87			524,018.87	
合 计	23,881,946.34	69,810,512.09	4,506,617.21	1,759,677.21	87,426,164.01

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

可抵扣暂时性差异	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
		差异		差异
资产减值准备	2,788,443.60	11,153,773.86	2,514,190.82	9,787,393.33
可抵扣亏损	18,396,081.86	73,584,327.44	36,502,674.44	146,010,697.76
合 计	21,184,525.46	84,738,101.30	39,016,865.26	155,798,091.09

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
		差异		差异
企业改制资产评估增值	25,282,794.38	101,131,177.52	26,148,993.74	104,595,974.96
非同一控制下企业合并资产评估增值	35,029,745.29	140,118,981.16	35,029,745.29	140,118,981.16
合 计	60,312,539.67	241,250,158.68	61,178,739.03	244,714,956.12

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	430,000,000.00	360,000,000.00
保证借款	221,600,000.00	410,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	320,000,000.00
合 计	671,600,000.00	1,090,000,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注[十一、担保及其他事项]。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	479,718,793.23	649,175,836.81
1-2年(含2年)	227,527,241.13	30,248,167.37
2-3年(含3年)	17,088,186.68	139,264.41
3-4年(含4年)	139,264.41	95,271.80
4-5年(含5年)	95,271.80	5,318.02

账 龄	期末余额	期初余额
5 年以上	89,706,364.92	89,973,130.82
合 计	814,275,122.17	769,636,989.23

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
比亚迪汽车工业有限公司	173,245,500.00	应付购车款
市公司往来	53,303,004.45	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
河源市国土资源局	25,187,500.01	拖欠
中山市安泰发展总公司	5,070,140.64	未结算
合 计	256,806,145.10	

19、预收款项

(1) 预收款项列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)		15,494,816.36
1 年以上		18,982,356.72
合 计		34,477,173.08

20、合同负债

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	22,541,734.38	
1 年以上	11,625,422.47	
合 计	34,167,156.85	

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	62,539,075.70	448,621,406.69	454,373,179.79	56,787,302.60
二、离职后福利-设定提存计划	19,137,539.42	21,964,231.19	29,549,488.64	11,552,281.97
三、辞退福利		2,206,883.61	896,883.61	1,310,000.00
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	81,676,615.12	472,792,521.49	484,819,552.04	69,649,584.57

(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
1、工资、奖金、津贴和补贴	53,743,458.90	399,279,744.37	396,654,616.73	56,368,586.54
2、职工福利费	8,520,608.27	18,652,137.06	27,108,026.77	64,718.56
3、社会保险费	-137.79	16,003,089.44	16,003,089.44	-137.79
其中：医疗保险费		1,797,644.87	1,797,644.87	
工伤保险费		145,044.05	145,044.05	
生育保险费		2,768,812.32	2,768,812.32	
4、住房公积金		11,291,588.20	11,291,588.20	
5、工会经费和职工教育经费	275,146.32	3,394,847.62	3,315,858.65	354,135.29
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合 计	62,539,075.70	448,621,406.69	454,373,179.79	56,787,302.60

(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
1、基本养老保险		2,883,119.64	2,883,119.64	
2、失业保险费	137.79	71,785.48	71,785.48	137.79
3、企业年金缴费	19,137,401.63	19,009,326.07	26,594,583.52	11,552,144.18
合 计	19,137,539.42	21,964,231.19	29,549,488.64	11,552,281.97

22、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	51,643,888.32	58,205,402.21
企业所得税	72,290,888.69	189,641,688.48
城市维护建设税	2,642,137.99	2,946,160.42
教育费附加	2,095,218.90	2,306,279.73
房产税	744,453.04	15,526,504.30
土地使用税	2,637,924.65	14,865,640.67
个人所得税	361,057.61	633,393.15
土地增值税	16,352,957.04	17,791,125.00
印花税	11,041.40	11,041.40
其他税费	6,294,727.88	6,356,733.17
合 计	155,074,295.52	308,283,968.53

23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	51,561,450.95	106,851,254.06
应付股利	3,570,300.00	424,300.58
其他应付款	1,451,376,081.51	1,538,777,586.23
合计	1,506,507,832.46	1,646,053,140.87

23.1 应付利息

(1) 应付利息列示

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	7,873,804.86	3,047,600.00
企业债券利息	39,132,406.67	92,833,040.40
短期借款应付利息	705,239.39	2,915,600.00
其他利息	3,850,000.03	8,055,013.66
合计	51,561,450.95	106,851,254.06

23.2 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他	3,570,300.00	424,300.58
合计	3,570,300.00	424,300.58

23.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	970,590,637.03	767,848,886.04
代收代支	212,737,267.61	271,767,886.74
成本规制	130,881,629.53	319,434,004.68
保证金/押金	78,016,167.36	106,243,029.52
指标款	51,540,000.00	65,347,609.23
出租车有关款项	1,182,355.88	1,182,355.88
站场水电费	572,121.88	550,286.13
客运站预提成本	200,952.76	218659.46
职工代扣代缴款	272,862.02	563,801.49
预提费用	2,556,405.83	439,757.78
其他	2,825,681.61	5,181,309.28
合计	1,451,376,081.51	1,538,777,586.23

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中山市板芙城镇房地产开发公司	137,883,778.02	股东借款、留用地租金、工作经费
中山报业传媒股份有限公司	16,366,920.00	广告保证金
中山市地产公司	10,299,513.62	关联方往来
中山市板芙镇人民政府	9,660,386.98	耕地占用税
合 计	174,210,598.62	

24、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	6,398,879.16	3,908,310.03
建设银行超短期融资券		1,200,000,000.00
华夏银行短期融资券		1,050,000,000.00
合 计	6,398,879.16	2,253,908,310.03

25、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	201,099,872.00	360,389,872.00
抵押借款	4,199,996,970.59	1,916,800,000.00
保证借款	490,000,000.00	254,600,000.00
信用借款	685,000,000.00	1,011,600,000.00
小 计	5,576,096,842.59	3,543,389,872.00
减：一年内到期的长期借款		
合 计	5,576,096,842.59	3,543,389,872.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注[十一、担保及其他事项]。

26、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公开发行公司债券	950,000,000.00	600,000,000.00
企业债券利息调整	-1,579,122.54	-1,320,655.15
中期票据	400,000,000.00	500,000,000.00
合 计	1,348,420,877.46	1,098,679,344.85

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
交通银行中期票据	100	2017/4/17	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
16 香城建	100	2016/6/7	5 年	600,000,000.00	598,679,344.85
20 香建 01	100	2020/3/25	5 年	350,000,000.00	
20 中山城建 MTN001	100	2020/2/13	3 年	400,000,000.00	
合 计				1,850,000,000.00	1,098,679,344.85

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
交通银行中期票据				500,000,000.00	
16 香城建		23,040,000.00	-975,925.58		599,655,270.43
20 香建 01	350,000,000.00	10,937,500.00	-174,557.09		349,037,057.09
20 中山城建 MTN001	400,000,000.00	1,100,000.00	-128,549.94		399,728,549.94
合 计	750,000,000.00	35,077,500.00	-1,279,032.61	500,000,000.00	1,348,420,877.46

注 1：公司发行“16 中山城建 MTN001”，票面利率 3.44%，利息按年支付。支付的发行费用，作为债券折价，按实际利率进行摊销

注 2：公司发行“20 香建 01”，票面利率 3.75%，利息按年支付。支付的发行费用，作为债券折价，按实际利率进行摊销。证券代码：163318.SH，发行总额 3.5 亿元，发行期限 3+2 年。

注 3：公司发行“20 中山城建 MTN001”，票面利率 3.60%，利息按年支付。支付的发行费用，作为债券折价，按实际利率进行摊销。证券代码：102000110，发行总额 4 亿元，发行期限 3 年。

27、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	800,000.00	800,000.00
合 计	800,000.00	800,000.00

27.1 专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央补助公共租赁住房专项资金	800,000.00			800,000.00	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
仓库修理费					
合计	800,000.00			800,000.00	

28、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	222,126,776.58	494,136,553.88	103,071,288.19	613,192,042.27
合计	222,126,776.58	494,136,553.88	103,071,288.19	613,192,042.27

其中，涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	其他减少		
14 台电动公交车补贴	2,720,666.40					2,720,666.40	与资产相关
1000 辆公交车免费 wifi 补贴	896,000.00			896,000.00			与资产相关
黄圃站场补贴	4,942,067.63			125,115.60		4,816,952.03	与资产相关
1100 辆新能源汽车	178,991,183.20	308,594,353.88		74,593,816.80		412,991,720.28	与资产相关
1019 辆公交免费 wifi 设备补贴	2,066,666.67			1,033,333.32		1,033,333.35	与资产相关
600 辆新能源车		185,542,200.00		22,111,408.50		163,430,791.50	与资产相关
购车财政补贴	6,813,676.88			3,069,628.68		3,744,048.20	与资产相关
物流中心配套设施补助款（2000 万）	4,494,455.99			940,052.81		3,554,403.18	与资产相关
配套设施建设贷款贴息	21,202,059.81			301,932.48		20,900,127.33	与资产相关
合计	222,126,776.58	494,136,553.88		103,071,288.19		613,192,042.27	

29、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	3,317,558,539.78	100	1,817,742,850.22	1,292,854,190.00	3,842,447,200.00	100
合计	3,317,558,539.78	100	1,817,742,850.22	1,292,854,190.00	3,842,447,200.00	100

30、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	459,670.54			459,670.54
其他资本公积	1,770,067,027.39	917,150.00	747,908,686.78	1,023,075,490.61
合 计	1,770,526,697.93	917,150.00	747,908,686.78	1,023,535,161.15

31、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	68,535,836.06	985,442.87	29,232,861.22	40,288,417.71
任意盈余公积	20,176,131.34		20,176,131.34	
合 计	88,711,967.40	985,442.87	49,408,992.56	40,288,417.71

32、未分配利润

项目	本期	上期
本期年初余额	788,809,413.58	446,701,899.27
本期增加额	177,629,529.12	393,264,296.85
其中：本期净利润转入	177,629,529.12	393,264,296.85
其他调整因素		
本期减少额	985,442.87	51,156,782.54
其中：本期提取盈余公积数	985,442.87	20,751,252.23
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		11,048,602.70
转增资本		
其他减少		19,356,927.61
本期期末余额	965,453,499.83	788,809,413.58

33、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	797,384,747.42	1,060,500,033.71	669,495,422.05	1,060,638,038.84
租赁业务收入	228,087,021.83	105,064,922.85	268,192,986.55	110,569,345.95
指标业务	343,735,448.17	122,751,485.13	107,802,694.83	52,122,670.58
资产处置	18,319,285.69	16,981,300.91	62,000.00	
公交客运收入	175,752,147.61	774,325,172.56	256,518,432.25	851,282,097.13
广告业务收入	7,153,445.18	3,747,646.48	7,619,027.48	5,083,347.72
运营管理收入	4,106,843.41	11,526,027.04	5,783,561.34	14,341,013.86

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
保税物流收入	18,436,762.32	26,103,478.74	22,968,929.79	27,239,563.60
其他收入	1,793,793.21		547,789.81	
2. 其他业务小计	14,893,919.66	334,370.74	1,396,010,350.69	699,796,126.74
土地转让收入	10,994,342.00	334,370.74	1,394,899,425.43	699,796,126.74
咨询服务费收入	566,037.74		566,037.74	
废旧物料回收	188,322.12		160,462.44	
代理费收入	8,108.95		43,356.47	
其他收入	3,137,108.85		341,068.61	
合计	812,278,667.08	1,060,834,404.45	2,065,505,772.74	1,760,434,165.58

34、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	28,977,591.89	34,897,958.00
土地使用税	7,709,977.07	22,072,262.50
城建税	2,581,977.97	1,953,570.59
文化事业建设费	-1,817.26	88,658.30
教育费附加	1,114,502.51	844,644.49
地方教育附加	743,001.65	563,096.35
印花税	948,602.76	265,823.14
车船税	10,716.56	20,449.52
环保税	108.00	91.98
土地增值税	2,222,908.82	6,867,939.55
合计	44,307,569.97	67,574,494.42

35、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	459,525.92	304,602.30
广告费	20,039.60	35,891.85
差旅费	3,928.72	6,561.68
业务招待费	4,154.00	966.00
其他	9,845.25	9,364.08
合 计	497,493.49	357,385.91

36、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	88,396,699.38	93,093,934.11
折旧费	13,085,461.69	13,113,541.17
无形资产摊销	8,928,548.27	8,569,356.51
场站设施维护费	1,382,494.00	550,033.97
水电费	1,879,933.18	2,236,247.87
诉讼费	1,677,936.81	687,328.58
党组织工作经费		565,245.30
办公费	1,264,076.37	1,174,592.52
聘请中介机构费	3,358,784.66	1,744,515.83
长期待摊费用摊销	1,178,372.33	1,129,318.13
租赁费	1,084,100.17	2,332,452.53
广告费	682,497.53	520,094.67
劳动保护费	376,942.28	93,434.06
咨询顾问费	774,279.15	535,803.80
保险费	224,324.29	601,851.73
通讯网络费	718,878.47	858,605.88
差旅费	360,725.34	556,748.24
修理费	899,961.47	461,657.57
会议费	146,660.60	173,170.54
环保绿化费	186,857.91	977,750.89
业务招待费	20,990.00	25,084.61
物业管理	470,419.69	1,515,050.47
低值易耗品摊销	159,133.45	215,219.37
其他	2,507,692.40	3,387,706.66
合计	129,765,769.44	135,118,745.01

37、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	315,654,818.20	461,241,336.35
减：利息收入	74,990,125.82	120,995,598.23
加：汇兑净损失		
手续费支出	1,105,069.91	1,399,610.59
其他	7,180,349.89	9,955,834.60
合计	248,950,112.18	351,601,183.31

38、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	663,120,693.23	661,962,118.90

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	663,120,693.23	661,962,118.90

注：政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
特定对象优惠乘车补助	30,334,046.14	46,213,065.40	与收益相关
IC卡优惠乘车补助	84,815,203.07	124,838,068.80	与收益相关
成本规制补助	344,340,657.67	270,390,642.59	与收益相关
燃油涨价补助		615,578.00	与收益相关
就业失业检测补贴		2,000.00	与收益相关
中央成品油价格补助		42,009,686.00	与收益相关
新能源车运营补助	97,880,000.00	94,960,000.00	与收益相关
黄圃站场土地补贴	125,115.60	125,115.60	与资产相关
个税手续费收入		35,925.57	与收益相关
购置公共汽车补贴	96,705,225.30	74,593,816.80	与资产相关
公交wifi流量补贴	896,000.00	1,556,000.00	与收益相关
公交wifi设备补贴	1,033,333.32	1,929,333.33	与资产相关
自行车运营费用补贴	3,064,878.68	3,019,991.02	与收益相关
配套设施补助款	1,241,985.29	1,451,444.88	与资产相关
政府补贴保税物流补贴	1,804,531.84		与收益相关
其他政府补贴	879,716.32	221,450.91	与收益相关
合计	663,120,693.23	661,962,118.90	

39、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	241,804,505.51	83,840,508.52
处置长期股权投资产生的投资收益		-432.07
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,158,522.67	6,136,067.39
处置可供出售金融资产取得的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	13,480,011.61	21,644,520.17
合 计	259,443,039.79	111,620,664.01

41、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,567,497.37	209,720.63
合 计	2,567,497.37	209,720.63

42、资产处置收益

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或损失合计	10,174,189.39	102,857.17	10,174,189.39
其中：固定资产处置利得或损失	2,115,003.00	102,857.17	2,115,003.00
无形资产处置利得或损失	8,059,186.39		8,059,186.39
合 计	10,174,189.39	102,857.17	10,174,189.39

43、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
政府补助			
处置固定资产净收益	934,627.84		934,627.84
对外捐赠	852,493.14	926,929.42	852,493.14
罚款收入	752,887.99	657,088.66	752,887.99
补偿款收入			0.00
违约金收入	42,720.00	100,000.00	42,720.00
其他	318,754.37	156,334.34	318,754.37
合 计	2,901,483.34	1,840,352.42	2,901,483.34

44、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	125,266.50	9,538.00	125,266.50
其中：固定资产处置损失	125,266.50	9,538.00	125,266.50
债务重组损失			

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
土地闲置费		31,303,809.00	
对外捐赠	7,785,625.54	1,757,080.45	7,785,625.54
行政处罚金	35,981.37	25,000.00	35,981.37
赔偿金			
违约金	158,563.40	129,909.00	158,563.40
慰问金	10,000.00	14,623.42	10,000.00
滞纳金	123,406.11	2,329.00	123,406.11
其他	59,148.74	480,386.72	59,148.74
合 计	8,297,991.66	33,722,675.59	8,297,991.66

45、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,557,010.44	125,542,898.42
递延所得税费用	17,173,612.27	-36,117,637.03
合 计	21,730,622.71	89,425,261.39

46、借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 26,260,866.55 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.00%。

项 目	资本化率 (%)	资本化金额
石岐站轻轨配套	5.00	26,202,105.13
中山港公交站	5.00	58,761.42
合 计		26,260,866.55

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	230,966,611.56	402,588,133.40
加：资产减值准备	2,567,497.37	209,720.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	302,794,389.89	306,627,494.84
无形资产摊销	8,928,548.27	8,569,356.51
长期待摊费用摊销	4,506,617.21	5,411,140.78

补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-10,174,189.39	-102,857.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-809,361.34	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	315,654,818.20	461,241,336.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-259,443,039.79	-100,227,690.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	17,832,339.80	-36,058,844.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-866,199.36	-866,199.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-163,753,415.89	559,624,681.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	400,737,592.15	-132,035,078.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	676,559,251.92	-279,180,277.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,525,501,460.60	1,195,800,915.58
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,121,346,509.88	1,212,941,297.07
减：现金的期初余额	1,212,941,297.07	1,871,515,309.76
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	-91,594,787.19	-658,574,012.69

（2）现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,121,346,509.88	1,212,941,297.07
其中：库存现金	89,373.56	98,230.64
可随时用于支付的银行存款	1,048,667,136.32	1,182,843,066.43
可随时用于支付的其他货币资金	72,590,000.00	30,000,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

项 目	期末余额	期初余额
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	1,121,346,509.88	1,212,941,297.07
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	10,000,000.00	

47、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
银行存款	10,000,000.00	由于上海宝冶集团有限公司与本公司工程施工合同纠纷一案，中山市第一人民法院出具了财产保全措施，冻结了兴业银行中山分行 500 万银行存款，冻结期限由 2020 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 27 日；冻结了中国工商银行中山分行 500 万银行存款，冻结期限由 2020 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日；冻结公司持有的中山保税物流中心有限公司的 2100 万元的股权（保全价值为 2100 万元），冻结期限至 2022 年 7 月 30 日
长期股权投资	21,000,000.00	
投资性房地产	480,792,185.52	本公司以自有物业中山市档案信息中心【粤（2017）中山市不动产权第 0059136 号】自有投资房地产中山市东区博爱路南侧、兴文路北侧（其中土地面积 15513.20 平方米，建筑面积 58222.45 平方米）作为抵押物，向中国工商银行股份有限公司中山分行借款提供抵押
投资性房地产	52,028,635.54	本公司 2019 年 3 月 12 日以自有投资性房地产，地址为中山市东区兴政路 1 号中山中环广场 2 座 901 号、202 号、301 号、401 号和 501 号，土地不动产权证号：中府国用（2015）第 2100513 号、2100511 号、2100524 号、2100512 号、2100508 号，合计土地面积：562.96 平方米；房产不动产权证号：粤房地权证中府字第 0115004811 号、0115004794 号、0115004962 号、0115004804 号、0115004782 号，作为抵押物向交通银行股份有限公司中山分行借款提供抵押。
投资性房地产	140,191,765.93	本公司以中山市石岐区民生路 38 号 2 幢民生大厦（其中：房产建筑面积 27,672.21 平方米）作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向东莞银行股份有限公司中山分行借款 3.924 亿元提供抵押
投资性房地产	37,964,677.13	本公司以【粤（2018）中山市不动产权第 0079074 号、粤（2017）中山市不动产权第 0291012 号、粤（2018）中山市不动产权第 0020922 号、粤（2017）中山市不动产权第 0303654 号、粤（2015）中山市不动产权第 0024240 号、粤（2018）中山市不动产权第 0066214 号、粤（2018）中山市不动产权第 0070386 号、粤（2017）中山市不动产权第 0271503 号】作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向交通银行股份有限公司中山分行担保支行借款 1 亿元提供抵押担保

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	144,953,419.11	本公司提供竹苑广场 8 宗房产，【土地证号：中府国用（2010）第 210525 号、中府国用（2010）第 210527 号、中府国用（2010）第 210529 号、中府国用（2010）第 210531 号、中府国用（2010）第 210533 号、中府国用（2010）第 210535 号、中府国用（2010）第 210537 号、中府国用（2010）第 210539 号，房产证号：粤房地权证中府字第 0110005545 号、粤房地权证中府字第 0110005500 号、粤房地权证中府字第 0110005502 号、粤房地权证中府字第 0110005504 号、粤房地权证中府字第 0110005506 号、粤房地权证中府字第 0110005508 号、粤房地权证中府字第 0110005512 号、粤房地权证中府字第 0110005514 号】以及人才大厦 1 宗房产【中府国用（2008）第 210559 号、粤房地权证中府字第 0114008810 号】】做为取得中国工商银行长期借款的抵押物，截止 2020 年 12 月 31 日借款余额 25,125.00 万元。
存货	367,550,678.77	本公司以中山市横栏镇新丰村 4 宗土地【中府国用（2010）第易 170685 号、中府国用（2010）第易 170722 号、中府国用（2010）第易 170731 号、中府国用（2010）第易 170683 号】作为抵押物；由本公司提供 11 宗物业【粤（2019）中山市不动产权第 0440793、（2019）中山市不动产权第 0440792、（2019）中山市不动产权第 0440796、（2019）中山市不动产权第 0440800、（2019）中山市不动产权第 0440794、（2019）中山市不动产权第 0440798、（2019）中山市不动产权第 0440791、（2019）中山市不动产权第 0440799、（2019）中山市不动产权第 0440801、（2019）中山市不动产权第 0440795、（2019）中山市不动产权第 0440797】作为本公司取得建设银行中山分行贷款的抵押物，截止 2020 年 12 月 31 日借款余额 98,800.00 万元
投资性房地产	86,652,590.30	本公司为取得中信银行中山支行长期借款，由本公司提供中山市石岐区兴中道 2 号之一汇达大厦房产【不动产权证号：粤（2019）中山市不动产权第 0183307 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183308 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183309 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183310 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183311 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183312 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183313 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183314 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183315 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183316 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183317 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183318 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183319 号】作为抵押物，截止 2020 年 12 月 31 日借款余额 32,700.00 万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	65,747,684.00	本公司为取得交通银行股份有限公司中山分行社保支行借款,由本公司提供提供坦洲2宗土地【中府国用(2010)第易338606号、中府国用(2012)第3300939号】作为抵押物;由中山城市建设集团有限公司提供8宗物业【粤(2018)中山市不动产权第0079074号、粤(2017)中山市不动产权第0291012号、粤(2018)中山市不动产权第0020922号、粤(2017)中山市不动产权第0303654号、粤(2015)中山市不动产权第0024240号、粤(2018)中山市不动产权第0066214号、粤(2018)中山市不动产权第0070386号、粤(2017)中山市不动产权第0271503号】作为抵押物,截止2020年12月31日借款余额26,000.00万元
合计	1,406,881,636.30	

九、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	股东对本公司 的持股比例(%)	股东对本公司的 表决权比例(%)
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	中国·中山市			100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

A、子公司基本情况

子公司名称	注册地	业务性质	本公司 持股比例%	本公司 表决权 比例%	注册资本
中山城联科技有限公司	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	100	100	24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	中山市	物业管理、投资物业租赁业	100	100	5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	中山市	投资物业租赁业;物业管理等	100	100	5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	中山市	房产销售、土地开发	100	100	100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	中山市	房地产开发及经营	70.40	70.40	38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	中山市	房地产开发,销售	100	100	1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	中山市	房地产开发,销售	100	100	100,000,000.00
中山市金马房产公司	中山市	房地产开发,销售	100	100	1,000,000.00
中山岐江新城建设开发有限公司	中山市	房地产开发经营	100	100	100,000,000.00

子公司名称	注册地	业务性质	本公司 持股比例%	本公司 表决权 比例%	注册资本
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	中山市	投资与资产管理	59.20	60	547,100,000.00
潮州市建潮投资发展有限公司	潮州市	房地产开发经营；房地产项目投资；	100	100	150,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	0.00	100	1,292,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	100	100	307,183,300.00
中山市中南公共汽车有限公司	中山市	际班车客运、县内班车客运	100	100	15,000,000.00
中山市城市汽车客运站有限公司	中山市	客运站经营	100	100	5,000,000.00
中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	中山市	许可经营项目：客运站经营	100	100	2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	中山市	公共自行车租赁；维修	100	100	29,936,900.00
中山市新城广告有限公司	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	100	100	500,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	中山市	仓储服务；物业管理	100	100	176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务服务有限公司	中山市	物业管理；物流方案设计；国内货运代理	100	100	300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有限公司	中山市	投资与资产管理	60	60	3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	中山市	租赁和商务服务业	60	60	10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	中山市	日用百货、五金交电、机动车配件	100	100	11,500,000.00

B、子公司注册资本及其变化

子公司名称	2020年01月01日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
中山城联科技有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

中山市金马房产公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	547,100,000.00			547,100,000.00
潮州市建潮投资发展有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	1,292,854,190.00	300,000,000.00		1,592,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	307,183,300.00			307,183,300.00
中山市中南公共汽车有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
中山市城市汽车客运站有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	29,936,900.00			29,936,900.00
中山市新城广告有限公司	500,000.00			500,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务有限公司	300,000.00			300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	11,500,000.00			11,500,000.00

3、本公司的合营和联营企业情况

A、联营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2020年12月31日			2020年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山港航集团股份有限公司	承接水陆路的普通货物、集装箱运输、货运代理及仓储	中山市	100,000,000.00	37.49	971,470,120.52	387,411,549.12	584,058,571.40	667,047,864.22	89,036,766.76
中山市中山通智能卡有限公司	智能IC卡的销售、充值、应用及结算，发布各类广告业务	中山市	30,000,000.00	49.00	125,001,404.10	71,250,096.87	53,751,307.23	5,786,614.78	6,670,917.68
中山中外运仓储有限公司	码头和其他港口设施经营；仓储经营等	中山市	91,502,822.30	40.55	206,746,166.34	10,688,625.00	196,057,541.34	79,615,091.35	18,528,147.03
中山市中航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	10,000,000.00	37.49	422,773,016.56	213,177,758.15	209,595,258.41	204,965,111.14	67,420,409.19
中山市华航实业投资有限公司	投资办实业	中山市	8,000,000.00	37.49	28,720,390.63	599,899.98	28,120,490.65	4,950.50	1,805.31
中山市华如实业投资有限公司	投资办实业、办公楼出租	中山市	12,000,000.00	37.49	34,441,440.50	20,435,760.60	14,005,679.90		111,748.58
中山市辉航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	5,000,000.00	37.49	55,953,382.36	14.17	55,953,368.19	5,087.92	4,384.19
中山城际轨道实业投资有限公司	中山市境内城际轨道交通项目 站场红线外土地开发、房地产 开发	中山市	20,000,000.00	49.00	9,830,043.95	9,830,043.95	9,830,043.95	972,673.27	53,564.85

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2020 年 12 月 31 日				2020 年度	
					资产	负债	所有者权益		营业收入	净利润
中山报业数字传媒有限公司	广告业	中山市	3,000,000.00	45.00	6,572,894.35	2,959,351.28	443,953.31		2,515,397.97	3,665,508.97
中山新能源巴士有限公司	物流服务业	中山市	10,000,000.00	35.00	150,018,745.52	393,737,916.77	-243,719,171.25		12,004,194.98	-16,650,540.15
中山市华尔街房地产置业有限公司	房地产开发经营、物业管理、投资房地产行业等	中山市	20,000,000.00	20.00	280,453,324.25	260,547,964.95	19,905,359.30			
中山市建鑫住房租赁有限公司	房地产业	中山市	400,000,000.00	20.00	206,005,933.97	328,141.18	205,677,792.79			2,490,774.15
西藏中工汇兴发展有限公司	林芝市工布江达县虹光水岸商业街 5 栋	林芝市	100,000,000.00	25.00	4,908,162.50	16,995.00	4,891,167.50		1,682.80	28,204.78

B、合营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2020 年 12 月 31 日				2020 年度	
					资产	负债	所有者权益		营业收入	净利润
中山市小榄进出口货物车辆检查场有限公司	提供进出口货物运输车辆及货物检查场; 货物仓储	中山市	26,500,000.00	50.00	56,908,045.91	26,803,128.96	30,104,916.95		3,925,225.79	-765,892.70

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中山市汽车运输有限公司	被投资企业
广东广珠城际轨道交通有限责任公司	被投资企业
中山通用科技创业投资中心（有限合伙）	被投资企业
中山昆宏投资发展有限公司	被投资企业
中山市地产公司	同一管理人
中山市安泰发展总公司	同一管理人
中山市泰安房地产有限公司	同一管理人
中山市城乡建设公司	同一管理人

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息：				
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	4,890,630.21		4,890,630.21	
应收股利：				
中山市中山通智能卡有限公司	6,269,127.45			
中山市汽车运输公司	3,162,585.11			
其他应收款：				
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	3,442,176.87		3,442,176.87	
中山市华尔街房地产置业有限公司	54,655,156.97		54,655,156.97	
中山市安泰发展总公司	46,642,607.92		46,642,607.92	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款：				
中山市国资委	50,000,880.00		50,000,880.00	
中山市地产公司	10,299,513.62		10,299,513.62	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止审计报告日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，涉及未决诉讼与仲裁案件事项如下：

(1) 因与中山市三角镇人民政府（被告）合同纠纷，本公司请求判令被告向公司支付三角镇汽车配件城内工业用地款及逾期付款利息合计 59,464,239.86 元，截止 2020 年 12 月 31 日，案件发回重审阶段。

(2) 因与上海宝冶集团有限公司（原告）建设工程施工合同纠纷，本公司被起诉要承担原告因合同解除而造成的实际损失合计 30,814,681.36 元，截止 2020 年 12 月 31 日，二审案件尚未判决。

(3) 因与中恒建设集团有限公司（原告）存在建设工程施工合同纠纷，本公司被起诉支付原告工程款 89,913,865.00 元，截止 2020 年 12 月 31 日，一审案件尚未判决。

(4) 因与中山市昌生花园房地产开发有限公司（原被告人）存在资产置换合同纠纷，一审判决合同无效。原被告人不服一审判决，截止 2020 年 12 月 31 日，二审案件尚未判决。

十一、资产负债表日后事项

本集团根据国资委决议，自 2020 年 1 月 1 日起将中山中汇典当有限公司无偿划拨给中山金融投资控股有限公司。

十二、担保及其他事项

1、截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无为其他单位提供担保情况

2、截至 2020 年 12 月 31 日，本公司其他重大事项

(1) 本公司 2020 年 4 月 21 日以自有物业中山市档案信息中心【粤（2017）中山市不动产权第 0059136 号】自有投资房地产中山市东区博爱路南侧、兴文路北侧（其中土地面积 15513.20 平方米，建筑面积 58222.45 平方米），评估价 47567.70 万元作为抵押物，向中国工商银行股份有限公司中山分行借款 2.95 亿元，抵押期限从 2020 年 3 月 25 日至 2035 年 3 月 23 日。抵押合同编号：2020 年 20110289H 字第 79847601 号。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司向中国工商银行股份有限公司中山分行借款余额 40934.697 万元。

(2) 本公司 2017 年 9 月 1 日以子公司中山市土地开发物业管理有限公司自有 1 宗土地面积为 3,861.30 平方米的土地（中府国用（2002）字第 214634 号）和 1 宗建筑

面积为 35,337.35 平方米的房产（粤房地证字第 C6704102 号）（土地和房产评估价合计为 34,210.09 万元）作为抵押物，与中国建设银行股份有限公司签订 2017 年抵字第 60 号最高额抵押合同（担保责任最高额度为 3.42 亿元）建中山公字 2017 第 32 号的授信合同（合同约定的授信额度为 5.50 亿元人民币），授信额度的有效使用期间为 2017 年 9 月 1 至 2027 年 12 月 31 日。抵押期限从 2017 年 9 月 1 至 2027 年 12 月 31 日，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款余额 20150 万元。

（3）本公司 2019 年 5 月 17 日以子公司中山市翠亨地产开发有限公司自有 3 宗土地：土地 1：中山市南朗镇翠亨村，面积为 6743.5 平方米，权属证书号：中府国用（2012）第 2500383 号；土地 2：中山市南朗镇翠亨村下沙土名“六顷”，面积为 22327.90 平方米，权属证书号：中府国用（2013）第 2501110 号；土地 3：中山市南朗镇翠亨村下沙土名“六顷”，面积为 32945.20 平方米，权属证书号：中府国用（2013）第 2501112 号作为抵押物，与中信银行股份有限公司中山分行签订（2019）信银中山最抵字第 006 号和 009 号抵押合同（担保责任最高额度为 3 亿元），授信额度的有效使用期间为 2019 年 5 月 17 至 2022 年 5 月 16 日，抵押期限从 2019 年 5 月 17 至 2022 年 5 月 16 日。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司向中信银行股份有限公司中山分行借款余额 24400 万元。

（4）本公司 2019 年 3 月 12 日以自有投资性房地产，地址为中山市东区兴政路 1 号中山中环广场 2 座 901 号、202 号、301 号、401 号和 501 号，土地不动产权证号：中府国用（2015）第 2100513 号、2100511 号、2100524 号、2100512 号、2100508 号，合计土地面积：562.96 平方米；房产不动产权证号：粤房地权证中府字第 0115004811 号、0115004794 号、0115004962 号、0115004804 号、0115004782 号，合计房产面积：6546.90 平方米作为抵押物向交通银行股份有限公司中山分行借款 2.5 亿元，抵押期限从 2019 年 3 月 12 日至 2022 年 3 月 12 日。抵押合同编号：中交银抵字第 Z19209001 号。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司向交通银行股份有限公司中山分行借款余额 13000 万元。

（5）本公司 2020 年 4 月 20 日以子公司中山市翠亨地产开发有限公司自有土地中府国用（2012）第 2500696 号（土地面积 120446.80 平方米）作为抵押物，向兴业银行股份有限公司中山分行借款 5000 万元，抵押期限从 2020 年 4 月 20 日至 2030 年 4 月 20 日。抵押合同编号：兴银粤授抵字（中山）第 202004130413 号。截至 2020 年 12 月

31 日，本公司向兴业银行股份有限公司中山分行借款余额 5000 万元。

(6) 本公司 2018 年 12 月 25 日以自有投资性房地产中山市石岐区民生路 38 号 2 幢民生大厦（其中：房产建筑面积 27,672.21 平方米，该投资性房地产评估价值为 25,402.61 万元）（粤（2018）中山市不动产权第 0187067 号、0187081 号、0187074 号、0187077 号、0187075 号、0187082 号、0187079 号、0187058 号、0187058 号、0187056 号、0187065 号、0187059 号、0187061 号、0187060 号、0187055 号、0187064 号、0187063 号、0187057 号、0187054 号、0187062 号）作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向东莞银行股份有限公司中山分行借款 3.924 亿元提供抵押担保，抵押物抵押期限从 2018 年 12 月 25 日至 2023 年 12 月 25 日。

(7) 本公司以【粤（2018）中山市不动产权第 0019204 号、粤（2018）中山市不动产权第 0185802 号、粤（2016）中山市不动产权第 0186499 号】作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向中国建设银行股份有限公司中山分行借款 7.8 亿元提供抵押担保，抵押物抵押期限从 2020 年 4 月 15 日至 2023 年 9 月 28 日。

(8) 本公司以【粤（2018）中山市不动产权第 0069497 号、粤（2018）中山市不动产权第 0069498 号、粤（2018）中山市不动产权第 0069500 号、粤（2018）中山市不动产权第 0027598 号、粤（2017）中山市不动产权第 0289785 号】作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向中国农业银行股份有限公司中山中环广场支行借款 5.5 亿元提供抵押担保，抵押物抵押期限从 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 10 月 29 日。

(9) 本公司以【粤（2018）中山市不动产权第 0079074 号、粤（2017）中山市不动产权第 0291012 号、粤（2018）中山市不动产权第 0020922 号、粤（2017）中山市不动产权第 0303654 号、粤（2015）中山市不动产权第 0024240 号、粤（2018）中山市不动产权第 0066214 号、粤（2018）中山市不动产权第 0070386 号、粤（2017）中山市不动产权第 0271503 号】作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向交通银行股份有限公司中山分行社保支行借款 1 亿元提供抵押担保，抵押物抵押期限从 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,840,916.05	100.00	296,942.39	1.20	11,222,312.80	100.00	150,343.98	1.34
其中：账龄分析法	21,042,808.79	84.71	296,942.39	1.20	7,116,404.49	63.41	150,343.98	1.34
其他资产组合	3,798,107.26	15.29			4,105,908.31	36.59		
合 计	24,840,916.05	100.00	296,942.39	1.20	11,222,312.80	100.00	150,343.98	1.34

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	18,292,720.35	86.93		5,714,853.78	80.31	
1至2年	2,701,925.83	12.84	270,192.58	1,353,388.10	19.02	135,338.81
2至3年				35,688.00	0.5	7,137.60
3至4年	35,688.00	0.17	14,275.20			
4至5年				11,517.61	0.16	6,910.57
5年以上	12,474.61	0.06	12,474.61	957.00	0.01	957.00
合 计	21,042,808.79	100.00	296,942.39	7,116,404.49	100.00	150,343.98

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款参照以下格式披露

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
应收关联方						
应收政府单位	3,798,107.26			4,105,908.31		
押金						

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
合 计	3,798,107.26			4,105,908.31		

2. 按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
建安租金	9,408,001.41	37.87	
租金未达	8,910,000.88	35.87	154,716.99
中山市财政局	3,798,107.26	15.29	
建和租金	1,157,590.46	4.66	114,935.60
建恒租金	635,784.41	2.56	
合 计	23,909,484.42	96.25	269,652.59

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	5,902,013.12		5,902,013.12
应收股利	6,863,940.52		6,863,940.52
其他应收款	1,182,711,983.81	917,057.81	1,181,794,926.00
合 计	1,195,477,937.45	917,057.81	1,194,560,879.64

(续)

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	4,172,207.88		4,172,207.88
应收股利	424,300.58		424,300.58
其他应收款	1,208,056,693.52	880,457.00	1,207,176,236.52
合 计	1,212,653,201.98	880,457.00	1,211,772,744.98

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	年初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	5,902,013.12	4,172,207.88
合 计	5,902,013.12	4,172,207.88

3. 应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	6,863,940.52	424,300.58		
账龄一年以上的应收股利				
合 计	6,863,940.52	424,300.58		

4. 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	预期信用损失率 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,182,711,983.81	100.00	917,057.81	0.08	1,181,794,926.00
其中：账龄组合	14,362,093.40	1.21	917,057.81	0.08	13,445,035.59
其他资产组合	1,168,349,890.41	98.79			1,168,349,890.41
合计	1,182,711,983.81	100.00	917,057.81	0.08	1,181,794,926.00

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
按信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应收 款	1,208,056,693.52	100.00	880,457.00	0.07	1,207,176,236.52
其中：账龄组合	3,793,559.46	0.31	880,457.00	0.07	2,913,102.46

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率 (%)	
其他资产组合	1, 204, 263, 134. 06	99. 69			1, 204, 263, 134. 06
合计	1,208,056,693.52	100.00	880,457.00	0.07	1,207,176,236.52

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	12,545,503.05	87.35		1,314,787.79	34.66	1,314,787.79
1 至 2 年	501,663.97	3.49	50,166.40	287,521.63	7.58	287,521.63
2 至 3 年	83,915.49	0.58	16,783.10	960,239.15	25.31	960,239.15
3 至 4 年				952,256.46	25.1	952,256.46
4 至 5 年	952,256.46	6.63	571,353.88			
5 年以上	278,754.43	1.95	278,754.43	278,754.43	7.35	278,754.43
合 计	14,362,093.40	100.00	917,057.81	3,793,559.46	100.00	3,793,559.46

(3) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1: 应收关联单位	1,120,063,381.30			1,142,560,896.09		
2: 备用金						
3: 职工往来						
4: 其他	48,286,509.11			61,702,237.97		
合 计	1,168,349,890.41			1,204,263,134.06		

(4) 按欠款方归集的期末余额前 5 名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
中山市城市建设投资集团有限公司	往来款	1,003,927,359.72	0-3 年	84.88	
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	往来款	87,041,666.66	1-2 年	7.36	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
中山市财政局(代收代支)	代支办证费	33,203,670.99	0-3年	2.81	
中山市翠亨地产开发有限公司	往来款	26,499,055.15	0-4年	2.24	
中山市华尔街房地产置业有限公司	往来款	14,271,414.13	0-4年	1.21	
合 计		1,164,943,166.65		98.50	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类。

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,383,601,424.80	2,076,950,150.22	41,540,625.53	3,419,010,949.49
对合营企业投资				
对联营企业投资	97,024,588.74	505,206.03		97,529,794.77
小 计	1,480,626,013.54	2,077,455,356.25	41,540,625.53	3,516,540,744.26
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,480,626,013.54	2,077,455,356.25	41,540,625.53	3,516,540,744.26

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
一、子企业					
中山市城市建设投资集团有限公司	2,076,950,150.22		2,076,950,150.22		
中山城联科技有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00			
中山市土地开发物业管理有限公司					
中山市翠亨地产开发有限公司	275,641,222.72	275,641,204.36			
中山市城区地产有限公司	317,262,779.41	317,262,779.41			
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			
中山中汇典当有限公司	40,000,000.00	41,540,625.53		41,540,625.53	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	397,200,000.00	397,200,000.00			
中山市桃苑联合开发有限公司	67,956,815.50	67,956,815.50			
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			
潮州市建潮投资发展有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00			
小计	3,459,010,967.85	1,383,601,424.80	2,076,950,150.22	41,540,625.53	
二、联营企业					
中山市华尔街房地产置业有限公司	55,126,132.07	55,126,132.07			
中山市建鑫住房租赁有限公司	40,000,000.00	40,642,303.64			498,154.83
西藏中工汇兴发展有限公司	1,250,000.00	1,256,153.03			7,051.20
小计	96,376,132.07	97,024,588.74			505,206.03
合计	3,555,387,099.92	1,480,626,013.54	2,076,950,150.22	41,540,625.53	505,206.03

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子企业					
中山市城市建设投资集团有限公司				2,076,950,150.22	
中山城联科技有限公司				24,000,000.00	
中山市土地开发物业管理有限公司					
中山市翠亨地产开发有限公司				275,641,204.36	
中山市城区地产有限公司				317,262,779.41	
中山市建恒物业拓展有限公司				5,000,000.00	
中山市建安物业拓展有限公司				5,000,000.00	
中山中汇典当有限公司	6,863,940.52				
中山市板芙镇城市建设投资有限公司				397,200,000.00	
中山市桃苑联合开发有限公司				67,956,815.50	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
中山岐江新城建设开发有限公司				100,000,000.00	
潮州市建潮投资发展有限公司				150,000,000.00	
二、联营企业					
中山市华尔街房产置业有限公司				55,126,132.07	
中山市建鑫住房租赁有限公司				41,140,458.47	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,263,204.23	
小计				97,529,794.77	
合计	6,863,940.52			3,516,540,744.26	

注 1: 2019 年 9 月 6 日, 根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会【中府国资(2019) 276 号文件关于成立市属国有金融资源整合工作领导小组推动整合工作的通知, 将中山中汇典当有限公司无偿划拨给中山金融投资控股有限公司。

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	162,549,291.68	84,531,151.41	181,406,243.72	81,875,122.85
租赁业务收入	160,942,508.66	84,531,151.41	181,139,080.74	81,875,122.85
代建业务收入	1,606,783.02			
房地产销售收入			62,000.00	
管理费收入			205,162.98	
2. 其他业务小计	566,037.74		566,037.74	
项目补偿款				
博览中心分成				
咨询服务费收入	566,037.74		566,037.74	
合 计	163,115,329.42	84,531,151.41	181,972,281.46	81,875,122.85

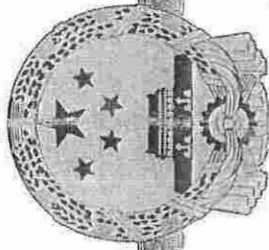
(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	505,206.03	400,128.54
成本法核算的长期股权投资收益	6,863,940.52	27,326,075.47
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		803,933.33
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		274,489.53
合 计	7,369,146.55	28,804,626.87

十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。





统一社会信用代码
91110105085458861W

营业执照



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

名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年12月20日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月20日至 长期

执行事务合伙人 吕江

主要经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；企业合并、分立、清算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；开展经营业务；依法经批准的其他经营活动。



登记机关

2020年12月04日

证书序号 0611966

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》。

名称：永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：吕江
主任会计师：
经营场所：北京市朝阳区关东店北街一号（国安大厦13层）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000102

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0088号

批准执业日期：2013年12月16日

发证机关：北京市财政局

二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所（特殊普通合伙）
执业证书

复印件仅供出具报告使用



永复印信会计师事务所

证书序号: 0003396

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

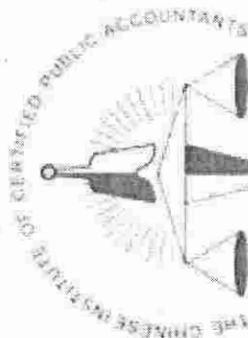
首席合伙人:



证书号:



证书有效期限至: 二〇二一年十一月十五日



中国注册会计师协会



姓名	石志勇
Sex	男
出生日期	1975-11-20
Date of birth	1975-11-20
工作单位	广东普通会计师事务所
Working unit	广东普通会计师事务所
身份证号码	442381197511200014
Identity card No.	442381197511200014

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: 110001024694
No. of certificate

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

发证日期: 2013 年 12 月 20 日
Date of issue

石志勇(110001024694), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2020)132号。



2020年8月换证



邵文斌

男

1974-09-01

广州益恒永联会计师事务所

441822740901453

Full Name
Sex
Date of Birth
Work Unit
Working Post
Registration No.
Electronic 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.



邵文斌(440102073330)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。



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.



邵文斌(440102073330)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。



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

同意转出

Agree the holder to be transferred from

广州至信永联合会计师事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016年8月25日

同意转入

Agree the holder to be transferred to

北京永拓会计师事务所

协会盖章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016年8月25日



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

同意转出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
年 月 日

同意转入

Agree the holder to be transferred to

广东省财政厅2019年第10号公告

广东省注册会计师协会(特殊普通合伙)
广东新

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年11月11日