



成都兴城人居地产投资集团有限公司
2021 年半年度财务报告

二〇二一年八月

一、本半年度报告未经审计。

二、财务报表

合并资产负债表

编制单位：成都兴城人民地产集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注编号	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		8,408,608,149.11	5,084,319,630.76
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		85,777,338.00	10,490,011.47
应收款项融资			
预付款项		344,088,483.45	246,862,227.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		3,600,036,836.62	1,717,936,459.55
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		48,719,844,535.72	43,669,935,045.02
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		2,181,839,799.36	1,361,004,155.27
流动资产合计		63,990,197,458.26	52,096,993,529.30
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,030,308,925.18	1,119,169,621.51
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		229,288,000.00	180,009,000.00
投资性房地产		4,144,218,013.00	4,146,811,800.00
固定资产		937,408,002.00	949,272,652.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		232,602,237.80	253,794,573.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		82,593,712.16	89,203,324.92
递延所得税资产		352,711,434.04	312,547,504.66
其他非流动资产		2,222,637,246.86	1,756,414,971.20
非流动资产合计		9,272,161,571.04	8,786,950,548.13
资产总计		72,662,358,729.30	60,883,944,077.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

编制单位: 北京首都机场集团财务有限公司

单位: 人民币元

项目	附注编号	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产:			
短期借款		590,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融资产			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,530,352,998.78	1,352,563,103.39
预收款项		42,568,451.78	12,847,234.42
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		5,461,084.16	9,540,901.98
应交税费		2,686,480,518.52	1,842,814,494.49
其他应付款		5,424,226,956.06	1,255,897,486.71
其中: 应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债		6,468,008,575.83	8,867,386,579.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,093,000,000.00	3,591,422,636.43
其他流动负债		599,202,420.97	799,738,987.60
流动负债合计		19,409,301,000.10	17,532,211,425.01
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款		26,574,821,069.24	18,402,663,330.00
应付债券		4,310,000,000.00	1,500,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		6,955,477,797.78	8,332,008,488.55
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		719,130,803.33	681,580,981.44
其他非流动负债			
非流动负债合计			
非流动负债合计		38,539,429,670.35	28,916,342,799.99
负债合计		57,948,730,671.45	46,448,554,225.00
所有者权益:			
股本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		7,210,483,272.78	7,210,483,272.78
减: 库存股			
其他综合收益		725,366,875.06	727,417,193.23
专项储备			
盈余公积		80,472,010.41	80,472,010.41
一般风险准备			
未分配利润		1,054,933,401.62	807,339,273.65
归属于母公司所有者权益合计		14,871,255,560.77	13,825,911,754.07
少数股东权益		642,372,497.08	609,478,098.30
所有者权益合计		14,733,628,087.85	14,435,389,852.37
负债和所有者权益总计		72,682,358,759.30	60,883,944,077.37

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	45,092,469.76	45,481,279.88
其中：主营业务收入	45,092,469.76	45,481,279.88
其他业务收入		
二、营业成本	34,222,508.45	34,365,393.82
其中：营业成本	34,222,508.45	34,365,393.82
三、营业利润	10,869,961.31	11,115,886.06
加：其他收益	1,111,111.11	1,111,111.11
投资收益		
公允价值变动收益		
资产处置收益		
四、利润总额	11,981,072.42	12,226,997.17
减：所得税费用	2,967,777.78	2,967,777.78
五、净利润	9,013,294.64	9,259,219.39
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润	9,013,294.64	9,259,219.39
2.终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	9,013,294.64	9,259,219.39
2.少数股东损益		
六、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		
（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.其他综合收益		
七、综合收益总额	9,013,294.64	9,259,219.39
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	9,013,294.64	9,259,219.39
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

合并利润表

合并利润表

合并利润表

合并现金流量表

编制单位：成都富城人保财产保险有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
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		6,354,559,710.75	5,952,118,449.51
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			
收到原保险合同赔付款项的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储蓄及投资款净增加额			
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		77,802,766.84	18,852,379.70
收到其他与经营活动有关的现金		656,871,720.90	524,176,554.76
经营活动现金流入小计		7,089,234,198.49	6,495,548,383.97
购买商品、接受劳务支付的现金		8,226,002,424.50	5,111,826,725.41
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		118,366,504.77	56,103,513.76
支付的各项税费		1,522,443,022.99	675,050,896.73
支付其他与经营活动有关的现金		662,420,282.70	241,625,921.18
经营活动现金流出小计		10,529,232,234.96	6,086,607,057.08
经营活动产生的现金流量净额		-3,439,998,036.47	-1,589,058,673.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		39,512,008.88	41,689,000.00
取得投资收益收到的现金		159,029,746.57	1,063,721.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			277,180,734.15
投资活动现金流入小计		198,541,755.45	319,914,105.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		958,611.69	1,121,149.28
投资支付的现金		731,950,334.00	40,014,850.00
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		171,703,794.00	579,775,000.00
投资活动现金流出小计		904,612,739.69	620,910,999.28
投资活动产生的现金流量净额		-706,050,984.24	-300,976,893.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			102,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			102,000,000.00
取得借款收到的现金		18,126,701,600.00	13,684,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		262,300,000.00	64,150,000.00
筹资活动现金流入小计		18,389,003,600.00	13,850,800,000.00
偿还债务支付的现金		9,294,546,000.00	6,178,570,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,434,771,047.54	1,009,899,131.41
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		179,467,013.40	130,950,000.00
筹资活动现金流出小计		10,908,784,060.94	7,319,419,131.41
筹资活动产生的现金流量净额		7,480,219,539.06	5,531,380,868.59
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		3,334,290,518.35	4,041,545,301.99
加：期初现金及现金等价物余额		4,993,840,873.28	1,691,479,210.42
六、期末现金及现金等价物余额		8,332,131,391.63	7,132,024,512.41

法定代表人：

主管会计工作的负责人：[Signature]

会计机构负责人：

编制单位：成都兴城人信地产集团股份有限公司

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注编号	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		4,263,728,340.94	1,821,551,036.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		15,979,854.44	12,864,595.21
应收款项融资			
预付账款			12,445,272.72
其他应收款		22,217,067,378.51	21,066,067,323.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货		6,728,929,764.28	7,714,526,675.41
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		705,018,747.29	262,247,541.67
流动资产合计		33,530,724,085.26	30,889,702,445.10
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,908,651,936.52	6,919,820,709.60
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		172,400,000.00	97,510,000.00
投资性房地产		3,359,794,500.00	3,359,794,500.00
固定资产		53,073,426.05	53,972,974.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		81,843,712.16	89,293,324.92
递延所得税资产		312,419,035.26	312,419,035.26
其他非流动资产		1,756,377,431.95	1,756,114,971.20
非流动资产合计		13,644,760,041.94	12,588,925,515.51
资产总计		47,175,484,127.20	43,478,627,960.61

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）

编制单位：成都兴城大人居地产投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注编号	2021年6月30日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款		550,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		414,008,814.72	710,947,714.82
预收款项		17,133,306.35	12,183,411.70
合同负债		65,623,294.28	3,584,409,792.87
应付职工薪酬		-	1,592,012.82
应交税费		1,904,964,696.68	1,603,914,257.90
其他应付款		237,758,212.03	602,768,375.68
其中：应付利息			
应付股利		-	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,093,000,000.00	3,591,422,636.43
其他流动负债		5,906,276.48	322,596,881.36
流动负债合计		5,288,396,600.54	10,429,835,083.58
非流动负债：			
长期借款		18,786,830,000.00	11,299,980,000.00
应付债券		4,010,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		5,200,000,000.00	6,400,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		546,180,017.95	546,180,017.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		28,543,010,017.95	19,746,160,017.95
负债合计		33,831,406,618.49	30,175,995,101.53
所有者权益：			
股本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,231,551,975.39	7,231,551,975.39
减：库存股			
其他综合收益		623,783,189.03	623,783,189.03
专项储备			
盈余公积		44,729,769.47	44,729,769.47
未分配利润		414,012,574.82	402,567,925.19
所有者权益合计		13,344,077,508.71	13,302,632,859.08
负债和所有者权益总计		47,175,484,127.20	43,478,627,960.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：张青鹏

会计机构负责人：张宇平

母公司利润表

编制单位：成都兴城人民地产投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注编号	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业收入		3,745,838,931.53	100,932,378.02
减：营业成本		2,227,996,471.97	40,012,717.65
税金及附加		552,416,101.45	7,221,374.93
销售费用		37,339,241.52	62,756,334.85
管理费用		47,384,929.13	31,505,832.86
研发费用		-	-
财务费用		61,872,951.75	65,049,538.15
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		51,913.30	131,572.69
投资收益（损失以“-”号填列）		-530,893,485.64	1,063,771.34
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）			
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）			
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）		287,987,463.37	-104,418,075.99
加：营业外收入		1,082,945.70	340,501.37
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		289,070,409.07	-104,068,574.62
减：所得税费用		209,713,959.44	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		79,356,449.63	-104,068,574.62
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		79,356,449.63	-104,068,574.62
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-3,560,629.59
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-3,560,629.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备—现金流量套期损益的有效部分			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			-3,560,629.59
六、综合收益总额		79,356,449.63	-107,629,204.21
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：成都兴城人居地产投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注编号	2021年1-6月	2020年1-6月
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		226,729,790.78	4,159,629,903.14
收到的税费返还		55,028.10	-
收到其他与经营活动有关的现金		128,555,027.14	311,365,108.11
经营活动现金流入小计		355,339,846.02	4,470,995,011.25
购买商品、接受劳务支付的现金		3,885,545,507.95	3,698,471,351.21
支付给职工以及为职工支付的现金		48,916,085.12	69,384,872.79
支付的各项税费		1,045,096,399.72	554,752,021.64
支付其他与经营活动有关的现金		178,953,321.31	180,488,321.21
经营活动现金流出小计		5,158,511,314.10	4,503,096,566.85
经营活动产生的现金流量净额		-4,803,171,468.08	-32,101,555.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,511,008.88	10,108,150.00
取得投资收益收到的现金		171,620,573.36	64,813,003.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	358.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		5,577,697,000.00	6,553,787,323.82
投资活动现金流入小计		5,763,828,582.24	6,628,708,834.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		232,672.15	1,447,902.63
投资支付的现金		1,313,245,510.60	652,014,850.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		3,993,900,794.00	8,533,817,809.23
投资活动现金流出小计		5,307,378,976.75	9,187,280,561.86
投资活动产生的现金流量净额		456,449,605.49	-2,558,571,726.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		12,940,000,000.00	7,917,623,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		12,940,000,000.00	9,417,623,000.00
偿还债务支付的现金		5,093,150,000.00	4,718,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,053,943,820.00	1,317,482,468.91
支付其他与筹资活动有关的现金		4,007,013.40	-
筹资活动现金流出小计		6,151,100,833.40	6,035,982,468.91
筹资活动产生的现金流量净额		6,788,899,166.60	3,381,640,531.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		2,442,177,304.01	791,267,248.57
加：期初现金及现金等价物余额		1,735,072,279.15	838,383,697.09
六、期末现金及现金等价物余额		4,177,249,583.16	1,629,650,945.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

三、公司基本情况

1、公司历史沿革

成都兴城人居地产投资集团有限公司（原名成都人居置业有限公司）（以下

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

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

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

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

2009年公司股东成都市兴南投资有限公司更名为成都市兴城投资有限公司。

2011年公司股东成都市兴城投资有限公司更名为成都兴城投资集团有限公司。

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

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

2017年10月，根据《市国资委关于同意成都兴城集团整合组建成都兴城人居地产投资集团有限公司整体方案的批复》（成国资[2017]48号），成都兴城投资集团有限公司以成都人居置业有限公司为主体，整合组建成都兴城人居地产投资集团有限公司，注册资本为50亿元，按不同方式分期分批到位，截止报告日，公司实收资本40亿元。

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

2019年6月，根据公司股东会决议和修改后的章程，公司控股股东成都兴城投资集团有限公司无偿划转所持人居公司1%股权至成都兴城资本管理责任有限公司。划转后注册资本仍为人民币50亿元。其中成都兴城投资集团有限公司持99%，成都兴城资本管理有限责任公司持1%。

公司目前持有成都市工商行政管理局核发的注册号为91510100762277030P的营业执照，企业类型为：其他有限责任公司，注册资本：50亿元，法定代表人：何坤，营业期限：2004年8月31日至永久。

2、公司注册地、总部地址

公司注册地址为成都高新区锦城大道999号。

3、公司经营范围

公司经营范围为市政基础设施建设（凭资质证经营），土地整治和拆迁改造；

建设项目的投资及投资管理；资本运作及资产经营管理；项目招标、项目投资咨询；房地产开发与销售，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）；房地产项目和配套实施建设的投资；文化、体育等项目的投资。以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下统称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从

购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。
该营业周期通常大于 12 个月。

4、记账本位币

人民币为本公司的经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取

得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由

本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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

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

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

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

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。

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

（4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下

一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

1) 属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

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

9、金融工具

(1) 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地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。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

2) 金融负债

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；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

(2) 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票

据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益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计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(3) 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

(4) 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且未放弃了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类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）之和。

2) 金融负债

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）。

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) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失。

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

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

本公司对应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

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

(2) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额不重大并单独计提坏账准备的计提方法：个别认定法。

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于上述 (1) 和 (2) 中单项测试未发生减值的应收款项，公司也会将其包

括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

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

2) 账龄分析法坏账准备计提标准

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0%	0%
1-3 年	5%	5%
3-5 年	20%	20%
5 年以上	40%	40%

10、 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

(1) 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础, 对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资进行减值会计处理并确认损失。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加, 将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段, 对于不同阶段的金融工具减值有不同的会计处理方法: (1) 第一阶段, 金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的, 本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备, 并按照其账面余额 (即未扣除减值准备) 和实际利率计算利息收入; (2) 第二阶段, 金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的, 本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备, 并按照其账面余额和实际利率计算利息收入; (3) 第三阶段, 初始确认后发生信用减值的, 本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备, 并按照其摊余成本 (账面余额减已计提减值准备) 和实际利率计算利息

收入。

1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 应收款项计量损失准备的方法

本公司对于不含重大融资成分的应收款项，运用简化计量方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款-信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
应收账款-关联方往来组合	关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

①合同付款是否发生逾期超过（含）30日。如果逾期超过30日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

②公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

③债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

⑤债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

⑥是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

⑦信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。

⑧若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否将发生显著变化。

⑨同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。

⑩金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。

⑪对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。

⑫同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。

⑬作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

⑭预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。

⑮借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
----	---------	-------------

备用金	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内预期信用损失率，计算预期信用损失。
关联方往来组合	关联方	
信用风险特征组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于单项风险特征明显的其他应收款，根据其他应收款类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

4) 应收账款及其他应收款账龄组合存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0%	0%
1-3 年	5%	5%
3-5 年	20%	20%
5 年以上	40%	40%

（2）预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

11、 存货

（1）存货的分类和成本

公司存货分为原材料、开发成本、开发产品、受托代建项目。

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

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

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

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地开发成本、前期开发费用、基础设施费、建筑安装工程费以及开发间接费用。符合资本化条件的借款费用，计入房地产开发产品成本(参见附注三、14)。

（2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

11、长期股权投资

（1）投资成本确定

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

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。 本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投

资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没

有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

12、固定资产核算方法

（1）固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）固定资产计价

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

（3）固定资产分类和折旧方法

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

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

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

（4）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

（5）其他说明

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

13、投资性房地产核算方法

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

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

14、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使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。

15、借款费用

（1）借款费用的确认条件

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本。

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

（2）借款费用资本化方法

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款当

期按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。

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

资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

16、收入

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

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

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

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

迹象：

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

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）销售商品收入

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

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

（2）房屋租赁收入

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

（3）受托代建管理费收入

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

17、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

- 该成本预期能够收回。

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

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

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

18、政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

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

19、职工薪酬

(1) 短期薪酬

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

（2）离职后福利职后设定提存计划

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

（3）辞退福利

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

1）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

2）本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生

的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

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

21、会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(“新金融工具准则”)、2018年颁布了《企业会计准则第21号——租赁》(“新收入准则”)，本公司按规定自 2020 年 1 月 1 日起采用上述企业会计准则修订，对会计政策相关内容进行调整。

本公司已依据新的准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

会计政策变更对公司合并资产负债表各项目的影响分析：

项 目	2020 年 12 月 31 日	调整数	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	180,009,000.00	-180,009,000.00	
其他非流动金融资产	-	180,009,000.00	180,009,000.00

会计政策变更对 2020 年 12 月 31 日母公司资产负债表各项目的影响分析：

项 目	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	97,510,000.00	-97,510,000.00	-
其他非流动金融资产	-	97,510,000.00	97,510,000.00

会计政策变更对 2021 年半年度合并利润表及母公司利润表各项目无影响

(2) 会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更。

六、 税项

1. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、9%
城市维护建设税	流转税额	7%或 5%
教育附加	流转税额	3%
地方教育费	流转税额	2%
价格调节基金	应税收入	0.1%、0.07%
印花税	账簿、合同、协议	0.05%、0.03%
土地使用税	拥有产权土地面积	按地块分类确定价格
房产税	房屋入账价值/出租收入	扣除 30%后*1.2%或 12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和 规定的税率计征	超率累进税率 30%~60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%

七、 合并会计报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2021 年 1 月 1 日，“期末”指 2021 年 6 月 30 日，“上期”指 2020 年 1-6 月，“本期”指 2021 年 1-6 月。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	1,485.00	73,500.00
银行存款	8,418,608,664.11	5,084,246,130.76
合计	8,418,610,149.11	5,084,319,630.76

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

2. 应收账款

（1）应收账款分类披露：

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	86,343,706.15	100.00	566,372.15	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	86,343,706.15	100.00	566,372.15	100.00

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	17,449,810.96	100.00	553,799.49	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	17,449,810.96	100.00	553,799.49	100.00

1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	84,110,660.22	566,372.15	0.67
其他方法组合	2,233,045.93		-
合计	86,343,706.15	566,372.15	0.66
项目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	16,319,217.01	553,799.49	3.39
其他方法组合	1,130,593.95	-	-
合计	17,449,810.96	553,799.49	3.17

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	80,842,279.58	-	-
1-3年(含3年)	2,081,775.34	106,661.43	5
3-5年(含5年)	74,657.00	14,931.40	20
5年以上	1,111,948.30	444,779.32	40
合计	84,110,660.22	566,372.15	0.67
账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	13,250,836.37	-	-
1-3年(含3年)	1,881,775.34	94,088.77	5.00
3-5年(含5年)	74,657.00	14,931.40	20.00
5年以上	1,111,948.30	444,779.32	40.00
合计	16,319,217.01	553,799.49	3.39

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	223,3045.93	-	
合计	223,3045.93	-	
组合名称	期初余额		

	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,130,593.95	-	
合计	1,130,593.95	-	

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内 (含1年)	259,675,202.91	75.47	225,702,850.63	91.43
1-2年 (含2年)	65,865,989.45	19.14	18,284,291.09	7.41
2-3年 (含3年)	18,284,291.09	5.31	2,573,529.00	1.04
3年以上	263,000.00	0.08	301,556.53	0.12
合 计	344,088,483.45	100.00	246,862,227.25	100.00

(2) 期末预付款项前五名单位列示如下:

单位名称	与本公司关系	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
成都建工集团有限公司	关联方	76,754,929.96	22.31	3 年以内	工程未到结算期
成都建工第五建筑工程有限公司 青白江分公司	关联方	32,305,383.02	9.39	1 年以内	工程未到结算期
贵州建工集团有限公司	非关联方	31,099,800.00	9.04	1 年以内	工程未到结算期
北京场道市政工程集团有限公司	非关联方	20,216,576.33	5.88	1 年以内	工程未到结算期
成都建工第一建筑工程有限公司	关联方	19,498,883.84	5.67	1 年以内	工程未到结算期
合 计		279,545,019.42	52.29		

(3) 期末预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位预付款项。

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	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,590,595,011.13	38.36	481,823,632.41	30.29	1,590,595,011.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,555,735,210.96	61.64	24,469,733.06	0.96	2,555,735,210.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,146,330,222.09	100	506,293,365.47		3,640,036,856.62
类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-		-		-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,721,088,278.61	100.00	3,151,819.08	100.00	1,717,936,459.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款			-	-	

合计	1,721,088,278.61	100.00	3,151,819.08	100.00	1,717,936,459.53
----	------------------	--------	--------------	--------	------------------

1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)
天府新区成都管委会	666,376,099.76	20,090,258.34	1-2 年 (含 2 年)	3.01
四川德瑞企业发展有限公司	387,357,836.94	8,947,046.28	1-2 年 (含 2 年)	2.31
四川省森盟置业有限公司	415,771,725.05	415,771,725.05	2-3 年	100.00
乐山泛华置业有限公司	89,035,202.74	37,014,602.74	3 年以上	41.57
四川迪信通置业有限公司	32,054,146.64	0.00	1-2 年 (含 2 年)	0.00
合 计	1,590,595,011.13	481,823,632.41	——	——

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	449,768,331.05	24,469,733.06	0.96
其他方法组合	2,105,966,879.91		-
合计	2,555,735,210.96	24,469,733.06	0.96

项目	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
账龄分析法组合	263,559,323.35	3,151,819.08	1.20
其他方法组合	1,457,528,955.26		
合计	1,721,088,278.61	3,151,819.08	0.18

① 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	349,611,549.57	0.00	-
1 至 3 年	44,031,172.58	2,201,558.63	5.00
3 至 5 年	910,345.65	182,069.13	20.00
5 年以上	55,215,263.25	22,086,105.30	40.00
合计	449,768,331.05	24,469,733.06	——

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	217,561,517.43	-	-
1 至 3 年	43,044,097.60	2,152,204.88	5.00
3 至 5 年	909,345.65	181,869.13	20.00
5 年以上	2,044,362.67	817,745.07	40.00
合计	263,559,323.35	3,151,819.08	——

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	154,485,514.12	-	
关联方组合	838,531,483.72	-	
政府性债权	1,112,949,882.07	-	
合计	2,105,966,879.91	-	

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	64,947,970.04	-	
关联方组合	1,387,175,321.98	-	
政府性债权	5,405,663.24	-	
合计	1,457,528,955.26	-	

(3)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末金额	欠款年限	占其他应收款的比例(%)	坏账准备期末余额
天府新区成都管委会	单项金额重大	646,285,841.42	1-2 年 (含 2 年)	17.75	20,090,258.34
四川德瑞企业发展有限公司	单项金额重大	378,410,790.66	1-2 年 (含 2 年)	10.40	8,947,046.28
都江堰市土地储备中心	保证金	386,225,281.97	3 年以上	10.61	-
广州敏秀房地产开发有	关联	366,724,510.75	1-2 年	10.07	-

限公司	往来				
西咸新区兴城人居置业有限公司	关联往来	354,027,571.78	1 年以内	9.73	-
合计		2,439,075,926.43		67.01	29,037,304.62

5. 存货

(1) 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
受托代建项目	324,743,867.71		324,743,867.71
开发产品	7,265,229,115.02	47,521,652.75	7,217,707,462.27
开发成本	41,183,809,465.03	7,093,557.00	41,176,715,908.03
其他	677,297.71		677,297.71
合计	48,774,459,745.47	54,615,209.75	48,719,844,535.72
项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	377,415.71		377,415.71
受托代建项目	325,310,652.37		325,310,652.37
开发产品	4,023,832,846.98		4,023,832,846.98
开发成本	39,327,547,686.96	7,093,557.00	39,320,454,129.96
合计	43,677,068,602.02	7,093,557.00	43,669,975,045.02

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
江安项目	7,093,557.00					7,093,557.00
书香府邸			19,659,045.17			19,659,045.17
泽瑞西园			13,722,584.90			13,722,584.90
紫荆城一期			14,140,022.68			14,140,022.68
合计	7,093,557.00		47,521,652.75			54,615,209.75

(3) 存货明细账

1) 受托代建项目

项目名称	委托方	期末余额	期初余额
成都市国家综合档案馆建设项目	成都市档案局	36,248,302.41	36,248,302.41
成都大学二期工程	成都大学	288,495,565.30	289,062,349.96
合计		324,743,867.71	325,310,652.37

2) 开发产品

项目	期末余额	跌价准备	期初余额	跌价准备
盛和林语	366,828,963.82		368,975,269.29	
锦城世家项目	194,130,323.51		194,130,323.51	
天府汇城	68,703,343.19		68,852,108.25	
天府世家项目	17,423,294.18		17,423,294.18	
紫云庭	36,134,207.98		37,340,261.80	
锦尚春天 A 区	49,706,069.04		50,020,732.02	
锦尚春天 B 区	4,554,643.53		4,611,236.50	
锦尚天华	7,465,700.71		7,465,700.71	
东御铭家	72,926,202.79		74,401,628.29	
天府名居项目	2,226,918.35		2,226,918.35	
东苑 B 区	84,085.85		84,085.85	
东苑 C 区	180,461.55		180,461.55	
东苑 D 区	516,720.34		516,720.34	
东苑 E 区	538,603.72		538,603.72	
东苑 F 区	481,475.33		481,475.33	
东苑 J 区	24,509,931.22		24,509,931.22	
南苑 A 区	6,579,828.11		6,579,828.11	
南苑 B 区	13,882,313.28		13,882,313.28	
天府欣苑东区	13,319,580.65		13,319,580.65	
都市阳光	75,471,388.23		76,154,142.96	
昙云雅居	9,559,512.07		9,559,512.07	
花照项目	168,020,178.56		213,210,845.90	
东湖长岛	414,937,033.25		2,679,611,481.04	

东汇家园	29,675,680.40		29,984,508.69	
东城花汇	52,688,220.76		78,986,894.40	
创意山	50,784,988.97		50,784,988.97	
梧桐屿	389,707,841.58			
紫荆城一期	56,279,775.42	14,140,022.68		
紫荆城二期	364,570,947.60			
泽瑞西园	120,518,151.68	13,722,584.90		
书香府邸	99,175,485.55	19,659,045.17		
锦城峰荟	1,180,520,775.01			
万新峰荟	180,750,657.06			
樾江峰荟人才公寓	750,574,658.96			
亿澜峰荟人才公寓	612,647,754.25			
悦云庭项目	1,252,569,892.49			
璟云庭项目	576,583,506.03			
合 计	7,265,229,115.02	47,521,652.75	4,023,832,846.98	

3) 开发成本

项目	地址	期末余额	跌价准备	期初余额	跌价准备
都江堰项目	都江堰	12,715,914.46		12,715,914.46	
文家场项目	成都青羊区	110,258,364.58		110,258,364.58	
玉石国际社区	成都锦江区	2,601,509.44		2,601,509.44	
江安湖项目	成都双流区	7,093,557.00	7,093,557.00	7,093,557.00	7,093,557.00
银行大厦项目	成都锦江区	231,528,955.53		230,523,024.34	
紫荟广场	成都双流区	169,596,180.53		135,288,958.01	
高新 97.6 亩	成都高新区	2,818,220,407.22		1,383,293,748.52	
金牛 21.7991 亩 (商业)	成都金牛区	181,009,260.65		119,006,874.87	
新津 44.42 亩 (商业)	成都新津区	57,212,293.70		55,762,647.00	
双流 115.3282 亩	成都双流区	1,592,021,146.04		1,475,688,526.90	
东城花汇二期	成都锦江区	186,559,858.63		150,731,162.86	
创意山商业中心二期	成都锦江区	430,945,792.90		245,143,487.82	
火车南站站场片区	成都高新区	6,142,000.44		6,142,000.44	

上盖项目					
总府路 28 号	成都锦江区	50,000.00		50,000.00	
柏云庭	成都郫都区	2,153,813,329.99		1,961,031,502.66	
商品房项目（都江堰 112.57 亩）	成都都江堰	611,834,844.13		562,213,530.67	
商品房项目（都江堰 52.01 亩）	成都都江堰	109,474,074.47		99,322,969.11	
商品房项目（都江堰 59.18 亩）	成都都江堰	320,317,059.30		309,430,381.48	
商品房项目（都江堰 60.11 亩）	成都都江堰	326,643,583.59		298,635,325.41	
商品房项目（都江堰 65.21 亩）	成都都江堰	353,226,315.74		341,260,600.81	
商品房项目（都江堰 78.92 亩）	成都都江堰	153,116,896.54		147,712,295.84	
商品房项目（都江堰 85.64 亩）	成都都江堰	166,114,342.76		160,256,521.85	
商品房项目（都江堰 90.27 亩）	成都都江堰	464,012,299.19		448,974,047.08	
云山府项目（都江堰 84.32 亩）	成都都江堰	772,514,927.91		674,173,126.01	
商品房项目（金堂 46.58 亩）	成都金堂县	465,462,924.29		385,033,527.65	
商品房项目（金堂 120.24 亩）	成都金堂县	1,135,951,762.31		919,875,469.41	
紫云府项目	成都彭州市	1,231,940,026.86		1,039,979,199.95	
成华区龙潭 38.2159 亩	成都成华区	708,582,701.11		336,993,017.88	
九林语项目二期	成都成华区	996,588,885.72		886,894,628.27	
九林语项目一期	成都成华区	1,273,056,191.88		1,137,289,930.26	
锦城峰荟人才公寓	成都锦江区	-		3,281,239,406.32	
长岛荟城人才公寓一期	成都新都区	794,376,116.63		720,620,431.08	
长岛荟城人才公寓二期	成都新都区	1,496,974,799.70		1,183,584,650.44	
长岛荟城人才公寓三期	成都新都区	1,452,911,096.67		1,224,377,401.66	
翠怡峰荟人才公寓	成都青白江区	1,184,107,726.71		1,001,600,761.86	

大同峰荟人才公寓	成都青白江区	1,241,372,177.86		1,141,336,222.62	
万新峰荟人才公寓	成都温江区	-		764,123,329.97	
智荟城人才公寓一期	成都郫都区	909,076,547.68		800,031,719.72	
智荟城人才公寓二期	成都郫都区	22,953,371.24		22,381,391.16	
蜀澜峰荟人才公寓	成都郫都区	150,855,815.72		85,434,465.13	
柏荟城荟澜阁（武侯 77.18 亩）	成都武侯区	1,754,563,006.18		1,550,231,721.33	
柏荟城荟瑞阁（武侯 77.4151 亩）	成都武侯区	1,766,776,564.43		1,552,318,492.72	
瑞云府	成都青白江区	772,664,949.43		662,793,461.77	
绛溪项目	成都市高新区	173,068,159.02		36,662,970.18	
玺云府	成都青白江区	2,663,276,737.90		2,274,471,325.53	
人才公寓（新津 87 亩）	成都市新津	538,550,889.29		506,215,117.29	
天府新区 71.46 亩 /84.34 亩	成都天府新区	2,379,159,780.09		2,184,404,930.72	
天府新区 87.39 亩	成都天府新区	1,549,908,842.81		1,475,207,910.39	
都江堰 58 亩	成都都江堰	471,682,334.42		448,215,211.98	
都江堰 62 亩	成都都江堰	498,742,675.27		478,841,500.49	
都江堰 69 亩	成都都江堰	562,484,812.48		539,160,963.27	
上海嘉定新城 F01D-1 办公楼	上海嘉定区	61,539,668.29		58,003,987.62	
高新区 26.24 亩（商业）	成都高新区	149,269,493.13		-	
温江 99 亩	成都温江区	373,283,989.41		-	
温江 82 亩	成都温江区	317,776,621.13		-	
温江 92 亩	成都温江区	351,051,173.11		-	
天府新区 59.18 亩	成都天府新区	182,640,384.57		-	
成华 24.7019 亩	成都市成华区	483,570,343.00			
成华 35.1482 亩	成都市成华区	687,894,421.61			
望青来	成都都江堰	394,820,089.05			
翠月湖	成都都江堰	602,921,488.47			
青景村	成都都江堰	1,966,906.08			
紫荆城一期	成都都江堰	16,595,597.65			
森盟	成都武侯区	99,492,187.90			
新津 88 亩	成都新津区	28,875,291.19			
总 计		41,183,809,465.03	7,093,557.00	39,327,547,686.96	7,093,557.00

（4）本年因抵押受限的存货情况详见七、37 所有权或使用权受到限制的资产。

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付税费	2,173,287,858.26	1,353,857,164.58
合同成本	8,551,941.1	7,146,990.69
合计	2,181,839,799.36	1,361,004,155.27

7. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	229,288,000.00	180,009,000.00
合计	229,288,000.00	180,009,000.00

8. 长期股权投资

1)对联营企业的投资。

被投资单位	期初余额	本年增减变动								期末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
西咸新区兴城人居置业有限公司	6,999,502.55									6,999,502.55	
成都德明土地整理有限公司									15,079,306.58	15,079,306.58	
小计	6,999,502.55								15,079,306.58	22,078,809.13	
二、联营企业											
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	58,305.38									58,305.38	
广州宏耀房地产开发有限公司	280,430,240.26									280,430,240.26	
成都建工地产开发有限责任公司	468,480,002.91	770,245,510.60							-1,238,725,513.51		
深圳前海招兴巨石实业有限公司	43,687,940.77									43,687,940.77	
峨边股权投资基金管理公司	1,644,780.71									1,644,780.71	

被投资单位	期初余额	本年增减变动								期末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州万宏房地产开发有限公司	104,529,541.77									104,529,541.77	
成都人居智慧科技服务有限公司	16,270,556.11									16,270,556.11	
成都兴城供应链集团股份有限公司	195,008,158.87	405,000,000.00								600,008,158.87	
四川峨边天府影视文旅股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000,592.18									2,000,592.18	
小计	1,112,110,118.96	1,175,245,510.60		-	-				-1,238,725,513.51	1,048,630,116.05	
合计	1,119,109,621.51	1,175,245,510.60		-	-				-1,223,646,206.93	1,070,708,925.18	

9. 投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、期初余额	4,146,811,900.00	4,146,811,900.00
二、本期变动		
加：外购		

存货\固定资产\在建工程转入		
成本计量模式转公允价值计量模式转入		
减：处置	2,600,887.00	2,600,887.00
其他转出		
公允价值变动		
二、期末余额	4,144,211,013.00	4,144,211,013.00

(2) 本公司无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

(3) 本年因抵押受限的投资性房地产情况详见七、37 所有权或使用权受到限制的资产。

10. 固定资产及累计折旧

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	机器设备	酒店业家具	其他	合计
一、账面原值								
1.期初余额	945,418,438.62	6,441,031.73	4,779,505.90	6,928,912.99	254,542.21	15,363,391.51		979,185,822.96
2.本期增加金额	-	30,079.65	418,643.71	349,728.07	-	33,771.96	64,582.98	896,806.37
(1)购置		30,079.65	418,643.71	349,728.07	-	33,771.96	64,582.98	896,806.37
(2)其他								-
3.本期减少金额	5,028.76	-	4,267.02	14,496.78	-	-	-	23,792.56
(1)处置或报废	5,028.76		4,267.02	14,496.78				23,792.56

(2)其他								-
4.期末余额	945,413,409.86	6,471,111.38	5,193,882.59	7,264,144.28	254,542.21	15,397,163.47	64,582.98	980,058,836.77
二、累计折旧	房屋建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	机器设备	酒店业家具	其他	
1.期初余额	19,401,158.62	4,823,838.24	1,871,227.05	3,089,945.88	239,923.90	487,076.78		29,913,170.47
2.本期增加金 额	10,495,717.02	122,665.11	212,414.02	443,518.73	1,626.23	1,459,700.64	1,022.55	12,736,664.30
(1)计提	10,495,717.02	122,665.11	212,414.02	443,518.73	1,626.23	1,459,700.64	1,022.55	12,736,664.30
(2)其他								-
3.本期减少金 额	-				-			
(1)处置或报废								
(2)其他转出								
4.期末余额	29,896,875.64	4,946,503.35	2,083,641.07	3,533,464.61	241,550.13	1,946,777.42	1,022.55	42,649,834.77
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金 额								
(1)计提								

3.本期减少金额								
(1)处置或报废								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	926,017,280.00	1,617,193.49	2,908,278.85	3,838,967.11	14,618.31	14,876,314.73	-	949,272,652.49
2.期初账面价值	915,516,534.22	1,524,608.03	3,110,241.52	3,730,679.67	12,992.08	13,450,386.05	63,560.43	937,409,002.00

11. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	232,596,927.10	2,787,765.29	235,384,692.39
2.本期增加金额	3,548,986.50	15,796.46	3,564,782.96
(1)购置	3,548,986.50	15,796.46	3,564,782.96
(2)内部研发			
(3)其他			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他			
4.期末余额	236,145,913.60	2,803,561.75	238,949,475.35
二、累计摊销			
1.期初余额	1,453,730.79	139,388.25	1,593,119.04
2.本期增加金额	4,413,670.13	340,448.38	4,754,118.51
(1)计提	4,413,670.13	340,448.38	4,754,118.51
(2)其他			
3.本期减少金额			
(1)处置或报废			
(2)其他转出			
4.期末余额	5,867,400.92	479,836.63	6,347,237.55
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置或报废			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	230,278,512.68	2,323,725.12	232,602,237.80

2.期初账面价值	231,143,196.31	2,648,377.04	233,791,573.35
----------	----------------	--------------	-----------------------

12.递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产：

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提未缴纳的土地增值税	1,276,983,114.20	319,245,778.55
资产减值准备	133,862,621.89	33,465,655.49
合计	1,410,845,736.09	352,711,434.04
项目	期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
计提未缴纳的土地增值税	1,239,390,843.00	309,847,710.75
资产减值准备	10,799,175.62	2,699,793.91
合计	1,250,190,018.62	312,547,504.66

(2) 未经抵销的递延所得税负债。

项目	期末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,723,590,164.09	680,897,541.02
企业合并时开发产品中的土地及固定资产公允价值变动发生的暂时差异	152,933,049.24	38,233,262.31
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,410,845,736.09	352,711,434.04
合计	7,163,892,162.75	1,790,973,040.70
项目	期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,726,323,925.76	681,580,981.44
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		312,547,504.66
合计	2,726,323,925.76	1,675,709,467.54

13. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
青白江七星岛项目	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
大邑县金星乡产业新村项目	20,259,880.66	19,797,419.91
郫都区项目	236,317,551.29	236,317,551.29
其他投资款	466,059,814.91	
合计	2,222,637,246.86	1,756,114,971.20

14. 短期借款

1) 短期借款分类。

项目	期末余额	期初余额
信用借款	550,000,000.00	
合计	550,000,000.00	

15. 应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	164,626.69	3,654,451.87
应付设备款	9,511,168.36	223,462,970.13
应付工程款	1,474,255,978.56	920,430,237.65
其他	46,421,225.17	5,015,443.74
合计	1,530,352,998.78	1,152,563,103.39

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况详见“附注十二、5.关联方往来款项余额”。

16. 预收账款

项目	期末余额	期初余额
预收其他款	17,107,787.28	
预收租赁款	25,460,664.50	12,847,234.42
合计	42,568,451.78	12,847,234.42

17. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收合同款项	6,468,008,570.83	8,867,386,579.99
合计	6,468,008,570.83	8,867,386,579.99

18. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	8,731,120.21	58,721,721.36	61,998,901.99	5,453,939.58
离职后福利-设定提存计划	809,781.77	5,233,353.29	6,035,990.48	7,144.58
合计	9,540,901.98	63,955,074.65	68,034,892.47	5,461,084.16

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,540,810.50	44,374,519.86	49,466,071.44	2,449,258.92
二、职工福利费	0.00	3,423,825.80	3,423,825.80	
三、社会保险费	164,820.08	2,728,809.25	2,893,629.33	
其中：医疗保险费	145,448.30	2,404,688.64	2,550,136.94	
工伤保险费	3,857.17	57,663.29	61,520.46	
生育保险	15,514.61	264,447.11	279,961.72	
其他	0.00	2,010.21	2,010.21	
四、住房公积金	319,249.00	5,480,022.80	5,799,271.80	
五、工会经费和职工教育经费	706,240.63	2,658,403.65	359,963.62	3,004,680.66
六、其他短期薪酬	0.00	56,140.00	56,140.00	
合计	8,731,120.21	58,721,721.36	61,998,901.99	5,453,939.58

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	308,079.36	3,305,715.65	3,613,795.01	
失业保险费	11,572.04	125,089.73	136,661.77	
企业年金缴存	490,130.37	1,802,547.91	2,285,533.70	7,144.58
合计	809,781.77	5,233,353.29	6,035,990.48	7,144.58

19. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	705,045,500.07	212,407,404.13
土地增值税	1,123,373,275.92	1,422,160,585.00

房产税	289,291.09	517,271.35
个人所得税	8,696,441.26	4,144,805.56
印花税	819,302,444.99	977,012.00
所得税	195,750,335.88	140,821,663.44
城市维护建设税	1,574,147.36	1,029,998.90
教育费附加(含地方教育费附加)	8,696,441.26	727,957.90
城镇土地使用税	232,158.44	4,818.01
契税	61,335,653.12	60,022,978.20
合计	2,696,480,518.52	1,842,814,494.49

20.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	83,399,680.55	177,528,853.83
其他应付款	5,340,827,275.51	1,078,368,632.88
合 计	5,424,226,956.06	1,255,897,486.71

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		67,718,644.93
企业债券利息	83,399,680.55	109,810,208.90
短期借款应付利息		
合 计	83,399,680.55	177,528,853.83

(2) 其他应付款

(1)其他应付款列示:

项目	期末余额	期初余额
保证金	59,265,296.96	51,919,403.06
往来款	20,513,236.34	20,513,236.34
代收客户产权费用	26,745,589.13	24,036,797.62
诚意金	0.00	8,970,500.00
购房款及利息	651,225,463.04	504,956,942.60
其他	143,638,068.69	118,184,203.99
往来款	4,439,439,621.35	349,787,549.27

合计	5,340,827,275.51	1,078,368,632.88
----	------------------	------------------

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款。

单位	期末余额	未偿还原因
成都建工集团有限公司结算中心	4,270,000,000.00	未到结算期
成都兴城投资集团有限公司	240,974,523.51	未到结算期
四川西南房屋综合开发公司	6,641,896.70	未到结算期
中信信托有限责任公司	5,171,506.86	未到结算期
成都坤和物业咨询发展有限公司	2,715,600.00	未到结算期
合 计	4,525,503,527.07	

21.一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债列示：

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

22.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提费用	3,130,136.18	1,745,625.68
待转销项税	596,072,284.79	797,993,361.92
合 计	599,202,420.97	799,738,987.60

23.长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	6,586,923,330.00	3,652,783,330.00
保证借款	19,987,897,739.24	14,749,880,000.00
合 计	26,574,821,069.24	18,402,663,330.00

24.应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
20 人居地产 PPN001	1,000,000,000.00	2020/3/6	3 年	1,000,000,000.00
20 人居地产 PPN002	500,000,000.00	2020/4/22	3 年	500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
21 公司债	1,500,000,000.00	2021/4/2	3 年	1,500,000,000.00
CMBS	1,310,000,000.00	2021/1/26	3 年	1,310,000,000.00
合计	4,310,000,000.00			4,310,000,000.00

(续)

期初应付利息	本期应计利息	溢折价摊销	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
45,986,111.11	27500000		45,986,111.11	27500000	1,000,000,000.00
19,367,500.00	13725000		19,367,500.00	13725000	500,000,000.00
	15,834,583.33			15,834,583.33	1,500,000,000.00
	26,340,097.22			26,340,097.22	1,310,000,000.00
124,497,708.90	83,399,680.55		124,497,708.90	83,399,680.55	4,310,000,000.00

注：担保情况详见十二、4.关联交易。

25.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	6,935,477,797.78	8,332,098,488.55
专项应付款		
合 计	6,935,477,797.78	8,332,098,488.55

(1) 长期应付款

借款单位	期末余额	期初余额
成都兴城投资集团有限公司	5,200,000,000.00	6,400,000,000.00
成都市智汇新城投资发展有限公司	514,976,133.31	538,585,700.62
成都越秀房地产开发有限公司	126,513,907.18	8,452,867.50
成都建工地产开发有限责任公司	0.00	345,713,147.66
长旺（成都）房地产开发有限公司	229,875,843.59	210,469,752.67
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	864,111,913.70	828,877,020.10
合 计	6,935,477,797.78	8,332,098,488.55

(2) 专项应付款

无。

26.实收资本

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

注：实收资本变动详见一、1.公司历史沿革。

27.资本公积

项目	期初	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	5,310,483,272.78			5,310,483,272.78
其他资本公积	1,900,000,000.00			1,900,000,000.00
合计	7,210,483,272.78			7,210,483,272.78

28.盈余公积

项目	期初	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
法定盈余公积金	80,472,010.41			80,472,010.41
合 计	80,472,010.41			80,472,010.41

注：本公司按照净利润的 10%提取法定盈余公积。

29.未分配利润

项目	本期发生额
调整前上期末未分配利润	807,539,273.65
调整期初未分配利润合计数	
调整后期初未分配利润	807,539,273.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	285,306,127.97
减：提取法定盈余公积	

提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	37,912,000.00
转作实收资本的普通股股利	
本期期末余额	1,054,933,401.62

30.营业收入和营业成本

(1)营业收入和营业成本：

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务收入	9,939,914,996.73	7,611,487,427.75
其他业务收入	61,745,074.20	9,264,378.66
合计	10,001,660,070.93	7,620,751,806.41
项目	上期发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务收入	365,134,037.39	170,122,914.12
其他业务收入	53,347,202.49	16,123,284.65
合计	418,481,239.88	186,246,198.77

注：其他业务收入主要系房屋租赁收入。

(2)本期营业收入中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方发生额情况。

31.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	28,052,547.73	410,603.76
教育费附加	12,021,960.56	175,973.00
地方教育费附加	8,014,684.32	117,315.36
印花税	7,701,301.95	623,093.10
房产税	16,038,700.20	6,772,375.96
土地使用税	4,280,075.14	812,509.90
车船税	8,970.00	9,360.00
土地增值税	669,907,262.84	49,811,707.42
合计	746,025,502.74	58,732,938.50

32.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	11,958,783.25	6,683,133.39
办公费	8,483,579.39	1,633,012.36
通讯费	76,896.48	
差旅费	1,700.00	
业务招待费	124,747.02	5,578.00
广告宣传费	29,331,628.56	56,132,724.30
咨询费	2,075,514.52	1,612,569.84
折旧	39,806.51	83,426.45
促销费	2,548,670.77	
营销设施费	42,621,370.83	9,670,780.64
代理佣金	8,851,605.86	1,518,919.81
物料消耗	86,207.83	
其他	3,756,768.72	958,818.94
合计	109,957,279.74	78,298,963.73

33.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	46,904,528.74	22,609,136.62
办公费	7,775,700.17	4,106,353.96
通讯费	207,588.41	194,703.60
差旅费	298,272.75	164,464.30
会务费	10,100.43	8,860.19
交通运输费	98,577.32	128,932.76
业务招待费	358,198.78	248,939.18
咨询费	5,723,006.17	2,953,184.94
广告及业务宣传费	37,950.00	150,000.00
修理费	98,637.30	2,049,301.21
绿化费	106,579.19	106,725.90
党团组织活动费	74,515.02	90,426.13
物料消耗	213,303.16	464,694.59
折旧费	1,352,259.76	1,142,238.23
摊销	6,148,919.88	
租赁费	653,392.00	1,845,281.18
安全生产费	29,335.68	

企业文化建设费	86,908.04	24,257.43
诉讼费	91,509.43	30,788.68
其他	6,253,988.71	80,428.85
合计	76,523,270.94	36,398,717.75

34.财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	216,743,581.41	64,651,594.35
减：利息收入	152,251,794.32	40,986,611.12
其他	4,358,771.16	1,524,091.04
合计	68,850,558.25	25,189,074.27

35.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	-549,785,228.68	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益（新准则适用）	986,168.37	1,063,771.34
合计	-548,799,060.31	1,063,771.34

36.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	546,638,105.10	9,125,423.64
递延所得税费用		
合计	546,638,105.10	9,125,423.64

37.所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	8,647.88	8,647.88	保证金
存货	1,314,388.25	931,243.31	抵押
无形资产	21,293.65	21,293.65	抵押
投资性房地产	200,105.00		CMBS 抵押
合计	1,544,434.78	961,184.84	

以下无正文。

以下无正文，为成都兴城人居地产投资集团股份有限公司 2021 年度半年度
财务报告盖章页。

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

