合 并 资 产 负 债 表

2026/6/30

编制单位：正荣地产控股有限公司　　单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	2,265,491,415.52	2,376,563,923.27	短期借款	1,929,975,482.64	1,929,975,482.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	153,543,178.35	233,179,830.01	应付账款	13,561,926,758.92	13,501,416,707.45
预付款项	242,302,532.28	207,710,290.61	预收款项	-	-
应收利息	-	-	合同负债	6,394,530,145.48	6,100,961,139.02
应收股利	-	-	应付职工薪酬	55,340,706.67	51,975,358.40
其他应收款	7,321,211,722.86	9,390,574,226.08	应交税费	4,011,539,673.23	4,097,530,337.92
存货	41,598,378,071.73	42,481,452,531.32	其他应付款	27,269,691,199.09	25,533,450,371.05
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	25,654,206,355.88	28,869,731,376.43
其他流动资产	3,140,435,978.62	3,490,900,879.95	其他流动负债	452,778,508.64	507,884,146.13
流动资产合计	54,721,362,899.36	58,180,381,681.24	流动负债合计	79,362,991,830.55	80,595,924,919.04
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产	-	-	长期借款	2,024,924,797.99	2,224,204,658.57
持有至到期投资	-	-	应付债券	3,033,222,202.73	254,420,825.45
长期应收款	-	-	长期应付款	275,995,523.46	-
长期股权投资	3,708,572,676.83	3,936,832,883.99	租赁负债	-	-
投资性房地产	5,917,000,238.03	6,269,362,238.03	预计负债	-	-
固定资产	344,461,173.07	357,680,271.30	递延所得税负债	216,193,712.10	306,799,381.68
在建工程	127,547,074.93	127,547,074.93	其他非流动负债		
工程物资	-	-	非流动负债合计	5,550,336,236.28	2,785,424,865.70
固定资产清理	-	-	负债合计	84,913,328,066.83	83,381,349,784.74
生产性生物资产	-	-	股东权益：		
使用权资产	-	-	股本	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00
无形资产	200,206,755.16	206,719,998.46	其他权益工具	-	-
长期待摊费用	-	-	资本公积	2,055,625,937.91	2,055,625,937.91
递延所得税资产	-	-	减：库存股	-	-
其他非流动资产	-	-	其他综合收益	706,726,184.49	706,726,184.49
非流动资产合计	10,297,787,918.02	10,898,142,466.71	盈余公积	5,318,734.71	5,318,734.71
			未分配利润	-41,012,245,866.30	-35,983,136,146.04
			归属于母公司股东权益合计	-30,044,575,009.19	-25,015,465,288.93
			少数股东权益	10,150,397,759.74	10,712,639,652.14
			股东权益合计	-19,894,177,249.45	-14,302,825,636.79
资产总计	65,019,150,817.38	69,078,524,147.95	负债和股东权益总计	65,019,150,817.38	69,078,524,147.95

单位负责人：　　主管会计工作的负责人：宋喜娥　　会计机构负责人：宋喜娥

合并利润表

截至2026年6月30日止六个月期间

编制单位：正荣地产控股有限公司

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	**612,284,861.02**	**4,301,438,280.37**
其中：营业收入	612,284,861.02	4,301,438,280.37
二、营业总成本	**2,650,936,836.77**	**6,108,869,333.99**
其中：营业成本	515,611,616.11	4,078,786,049.34
税金及附加	-22,043,987.60	55,301,737.85
销售费用	210,321,392.95	355,310,163.70
管理费用	140,633,701.17	217,598,598.35
财务费用	1,806,414,114.14	1,401,872,784.75
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-352,362,000.00	-276,600,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-228,260,207.16	-231,250,567.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-232,248,385.96	-231,250,567.74
信用减值损失	-2,078,686,625.14	-1,081,326,589.21
资产减值损失	-910,996,767.49	-1,644,089,577.96
资产处置收益	-	-
其他收益	295,428.45	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-5,608,662,147.09**	**-5,040,697,788.53**
加：营业外收入	472,106.39	4,352,827.58
减：营业外支出	42,776,896.92	65,075,691.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-5,650,966,937.62**	**-5,101,420,652.03**
减：所得税费用	-59,615,324.96	38,900,729.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-5,591,351,612.66**	**-5,140,321,381.16**
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	**-5,029,109,720.26**	**-4,952,417,132.81**
少数股东损益	-562,241,892.40	-187,904,248.35
六、其他综合收益的税后净额	-	
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	-	-
七、综合收益总额	**-5,591,351,612.66**	**-5,140,321,381.16**
归属于母公司所有者的综合收益总额	**-5,029,109,720.26**	**-4,952,417,132.81**
归属于少数股东的综合收益总额	**-562,241,892.40**	**-187,904,248.35**

单位负责人：

主管会计工作的负责人：宋喜娥

会计机构负责人：宋喜娥

合并现金流量表

截至2026年6月30日止六个月期间

编制单位：正荣地产控股有限公司　　单位：人民币元

项　　目	本期发生额	上期发生额
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	985,490,519.14	2,728,764,632.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	20,767,534.84	104,466,481.27
经营活动现金流入小计	**1,006,258,053.98**	**2,833,231,113.33**
购买商品、接受劳务支付的现金	612,651,754.11	1,688,163,984.23
支付给职工以及为职工支付的现金	84,759,095.29	209,486,341.72
支付的各项税费	120,596,657.34	-111,927,059.46
支付其他与经营活动有关的现金	79,306,129.56	1,211,228,651.62
经营活动现金流出小计	**897,313,636.30**	**2,996,951,918.11**
经营活动产生的现金流量净额	**108,944,417.68**	**-163,720,804.78**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	21,955.49
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	-	-
投资活动现金流入小计		**21,955.49**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	12,619.47
投资支付的现金		
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	-	-
投资活动现金流出小计		**12,619.47**
投资活动产生的现金流量净额		**9,336.02**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计		**30,000,000.00**
偿还债务支付的现金	407,180,039.37	239,131,070.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,285,809.66	100,734,915.32
支付其他与筹资活动有关的现金	-	87,436,067.41
筹资活动现金流出小计	**464,465,849.03**	**427,302,052.93**
筹资活动产生的现金流量净额	**-464,465,849.03**	**-397,302,052.93**
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	-355,521,431.35	-561,013,521.69
加：期初现金及现金等价物余额	688,053,446.78	1,273,336,574.88
六、期末现金及现金等价物余额	**332,532,015.43**	**712,323,053.19**

单位负责人：　　主管会计工作的负责人：宋喜娥　　会计机构负责人：宋喜娥

合并股东权益变动表

编制单位：正荣地产控股有限公司　　金额单位：人民币元

项目	截至2026年6月30日止六个月期间											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	8,200,000,000.00				2,055,625,937.91		706,726,184.49		5,318,734.71	-35,983,136,146.04	-25,015,465,288.93	10,712,639,652.14	-14,302,825,636.79
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、本年年初余额	8,200,000,000.00				2,055,625,937.91		706,726,184.49		5,318,734.71	-35,983,136,146.04	-25,015,465,288.93	10,712,639,652.14	-14,302,825,636.79
三、本期增减变动金额（减少以"－"号填列）										-5,029,109,720.26	-5,029,109,720.26	-562,241,892.40	-5,591,351,612.66
（一）综合收益总额										-5,029,109,720.26	-5,029,109,720.26	-562,241,892.40	-5,591,351,612.66
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的普通股													
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													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	8,200,000,000.00				2,055,625,937.91		706,726,184.49		5,318,734.71	-41,012,245,866.30	-30,044,575,009.19	10,150,397,759.74	-19,894,177,249.45

单位负责人：　　主管会计工作负责人：宋喜娥　　会计机构负责人：宋喜娥

合并股东权益变动表

编制单位：正荣地产控股有限公司　　截至2025年6月30日止六个月期间　　金额单位：人民币元

项目	归属于母公司股东权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	8,200,000,000.00				2,167,490,935.24		706,726,184.49		5,318,734.71	-20,499,899,749.69	-9,420,363,895.25	12,441,006,729.11	3,020,642,833.86
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、本年年初余额	8,200,000,000.00				2,167,490,935.24		706,726,184.49		5,318,734.71	-20,499,899,749.69	-9,420,363,895.25	12,441,006,729.11	3,020,642,833.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-4,952,417,132.81	-4,952,417,132.81	-187,904,248.35	-5,140,321,381.16
（一）综合收益总额										-4,952,417,132.81	-4,952,417,132.81	-187,904,248.35	-5,140,321,381.16
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的普通股													
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													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	8,200,000,000.00				2,167,490,935.24		706,726,184.49		5,318,734.71	-25,452,316,882.50	-14,372,781,028.06	12,253,102,480.76	-2,119,678,547.30

单位负责人：　　主管会计工作负责人：宋喜娥　　会计机构负责人：宋喜娥

资 产 负 债 表

2026/6/30

编制单位：正荣地产控股有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
流动资产：			**流动负债：**		
货币资金	2,384,715.79	2,359,110.94	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	3,458,000.00	3,458,000.00
预付款项		65,383.42	预收款项		
应收利息			合同负债		
应收股利			应付职工薪酬	1,019,106.66	6,372,924.93
其他应收款	79,126,500,032.19	79,133,765,775.12	应交税费	146,153,370.74	146,447,470.87
存货			其他应付款	74,403,714,465.75	74,262,424,753.02
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	4,403,741,489.82	7,324,734,266.42
其他流动资产	12,924,749.23	13,160,688.40	其他流动负债		
流动资产合计	**79,141,809,497.21**	**79,149,350,957.88**	**流动负债合计**	**78,958,086,432.97**	**81,743,437,415.24**
非流动资产：			**非流动负债：**		
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券	3,033,222,202.73	254,420,825.45
长期应收款			长期应付款	275,995,523.46	
长期股权投资	6,141,503,415.27	6,141,503,415.27	租赁负款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	27,644.91	29,326.35	递延所得税负债		
在建工程			其他非流动负债		
工程物资			**非流动负债合计**	**3,309,217,726.19**	**254,420,825.45**
固定资产清理			**负债合计**	**82,267,304,159.16**	**81,997,858,240.69**
生产性生物资产			股东权益：		
使用权资产			股本	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00
无形资产			其他权益工具		
长期待摊费用			资本公积	1,553,817,499.49	1,553,817,499.49
递延所得税资产			减：库存股		
其他非流动资产			其他综合收益		
非流动资产合计	**6,141,531,060.18**	**6,141,532,741.62**	盈余公积	5,318,734.71	5,318,734.71
			未分配利润	-6,743,099,835.97	-6,466,110,775.39
			股东权益合计	**3,016,036,398.23**	**3,293,025,458.81**
资产总计	**85,283,340,557.39**	**85,290,883,699.50**	**负债和股东权益总计**	**85,283,340,557.39**	**85,290,883,699.50**

法定代表人：

主管会计工作的负责人：宋喜娥

会计机构负责人：宋喜娥

利 润 表

截至2026年6月30日止六个月期间

编制单位：正荣地产控股有限公司

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		
其中：营业收入		
二、营业总成本	**277,021,391.58**	**247,669,619.75**
其中：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	24,748,871.60	28,303,080.79
财务费用	252,272,519.98	219,366,538.96
信用减值损失		
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**-277,021,391.58**	**-247,669,619.75**
加：营业外收入	32,331.00	132,598.04
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**-276,989,060.58**	**-247,537,021.71**
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**-276,989,060.58**	**-247,537,021.71**
六、其他综合收益的税后净额		
其他综合收益税后净额		
七、综合收益总额	**-276,989,060.58**	**-247,537,021.71**

法定代表人：

主管会计工作的负责人：宋喜娥

会计机构负责人：宋喜娥

现 金 流 量 表

截至2026年6月30日止六个月期间

编制单位：正荣地产控股有限公司

单位：人民币元

项　　目	本期发生额	上期发生额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	895,766.71	7,073,970.57
经营活动现金流入小计	**895,766.71**	**7,073,970.57**
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	761,706.53	4,626,184.78
支付的各项税费	132,742.36	2,415,928.36
支付其他与经营活动有关的现金		1,617,182.00
经营活动现金流出小计	**894,448.89**	**8,659,295.14**
经营活动产生的现金流量净额	**1,317.82**	**-1,585,324.57**
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,317.82	-1,585,324.57
加：期初现金及现金等价物余额	591,129.94	2,130,528.00
六、期末现金及现金等价物余额	**592,447.76**	**545,203.43**

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：宋喜娥　　会计机构负责人：宋喜娥

股东权益变动表

编制单位：正荣地产控股有限公司

截至2026年6月30日止六个月期间

金额单位：人民币元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,200,000,000.00				1,553,817,499.49				5,318,734.71	-6,466,110,775.39	**3,293,025,458.81**
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	8,200,000,000.00				1,553,817,499.49				5,318,734.71	-6,466,110,775.39	**3,293,025,458.81**
三、本期增减变动金额（减少以"－"号填列）										-276,989,060.58	**-276,989,060.58**
（一）综合收益总额										-276,989,060.58	**-276,989,060.58**
（二）所有者投入和减少资本											
（三）利润分配											
（四）所有者权益内部结转											
（五）专项储备											
（六）其他											
四、本年年末余额	8,200,000,000.00				1,553,817,499.49				5,318,734.71	-6,743,099,835.97	**3,016,036,398.23**

单位负责人：

主管会计工作负责人：宋喜峰

会计机构负责人：宋喜峰

股东权益变动表

编制单位：正荣地产控股有限公司

截至2025年6月30日止六个月期间

金额单位：人民币元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,200,000,000.00				1,553,817,499.49				5,318,734.71	-4,926,359,359.50	**4,832,776,874.70**
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	8,200,000,000.00				1,553,817,499.49				5,318,734.71	-4,926,359,359.50	**4,832,776,874.70**
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）										-247,537,021.71	**-247,537,021.71**
（一）综合收益总额										-247,537,021.71	**-247,537,021.71**
（二）所有者投入和减少资本											
（三）利润分配											
（四）所有者权益内部结转											
（五）专项储备											
（六）其他											
四、本年年末余额	8,200,000,000.00				1,553,817,499.49				5,318,734.71	-5,173,896,381.21	**4,585,239,852.99**

单位负责人：

主管会计工作负责人：宋喜娥

会计机构负责人：宋喜娥

正荣地产控股有限公司
2026 年度中期财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

1、历史沿革

正荣地产控股有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)(原名为：正荣地产控股股份有限公司)于 2015 年 7 月 22 日成立。本公司注册地址位于上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室。本公司统一社会信用代码为 913101123508402537。公司于 2023 年 6 月 21 日变更名称为正荣地产控股有限公司，企业类型由股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）变更为有限责任公司（自然人投资或控股），并完成工商变更。公司注册资本 820,000.00 万元；法定代表人：金明捷。本公司及其所属子公司以下合称为“本集团”。

2、业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业。经批准的经营范围为：对房地产业、贸易业的投资，房地产开发经营，投资咨询服务，企业资产管理，物业管理，企业管理咨询服务，企业形象策划服务，从事货物及技术的进出口业务【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

本集团主要从事对房地产业、贸易业的投资、房地产开发经营、投资咨询服务、企业资产管理、物业管理、企业管理咨询服务。

3、母公的名称

本公司的母公司为福州骏泰商业管理有限公司。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本集团截止 2026 年 6 月 30 日的六个月期间净亏损人民币 5,591,351,612.66 元。截至 2026 年 6 月 30 日，本集团的计息银行及其他借款、公司债券、资产支持证券总额为人民币 32,918,324,362.70 元，其中人民币 27,584,181,838.52 元将在未来十二个月内到期偿还，本集团现金及现金等价物余额为人民币 332,532,015.43 元。此外，如财务报表附注“七、2.或有事项”所述，本集团因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，上述情况表明可能存在导致对本集团持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。因此，本集团存在可能导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2023 年修订]》以及相关规定的要求编制，真实、完整地反映了本集团及公司报告期的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、所得税费用和递延所得税资产、负债确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、21“收入”、24“递延所得税资产/递延所得税负债”各项描述。

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

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

3、记账本位币

人民币元。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”），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）。

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整

合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

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

① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处

理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、10“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

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。当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产

① 分类和初始计量

本集团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：

一、以摊余成本计量的金融资产；

本集团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。本集团对于此类金融资产，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。

二、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

本集团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。本集团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。其中：

<1> 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

采用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> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。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，计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资，本集团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。

三、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团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，本集团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，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他

非流动金融资产。

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。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，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本集团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（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团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，本集团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，本集团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，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本集团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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其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，本集团按照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，本集团按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当

以金融工具组合为基础时，本集团以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。本集团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，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

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，本集团采用未来 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的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，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款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团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，本集团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) 各类金融资产信用损失的确定方法

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产，主要包括应收账款、其他应收款等。此外，对部分财务担保合同，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> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	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于整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，于未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

<2> 账龄组合的账龄与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，下同）	27.53%	33.67%
1-2 年	28.24%	39.42%
2-3 年	52.71%	68.32%
3-4 年	54.61%	71.08%
4-5 年	55.95%	74.59%
5 年以上	100.00%	100.00%

应收账款和其他应收款的账龄自款项实际发生的月份起算。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

<3> 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，本集团按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

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，且本集团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，虽然本集团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控制。

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止

确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

④ 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。

② 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。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本集团可以将金融负债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，该指定满足下列条件之一：

1) 能够消除或显著减少会计错配；

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款、应付债券及长期应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融工具的公允价值确定

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。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。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

① 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

② 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本集团对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

① 扣除已偿还的本金；

② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；

③ 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入；

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本集团按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(5) 权益工具

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

本集团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。

9、存货

(1) 存货的分类

本集团的存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

(2) 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

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

① 处置长期股权投资

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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后

的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

11、投资性房地产

本集团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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日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，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。投资性房地产的公允价值由独立评估师根据公开市场价格及其他相关信息定期评估。

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

自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5%	4.75%
运输设备	年限平均法	4-5 年	5%	19.00%-23.75%
电子及其他设备	年限平均法	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

13、用权资产

使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

(1)使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2)使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③承租人发生的初始直接费用；

④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

(3)使用权资产的后续计量

①采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

②对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下。

(3) 各类使用权资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率
房屋及建筑物	年限平均法	以租赁期为限	-

租赁合同发生变动的，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

使用权资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

14、在建工程

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出，该项支出包含工程物资；

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

15、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；

③以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；

④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

⑦与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	预计净残值率
土地使用权	50 年	0.00%
软件	3-5 年	0.00%

使用寿命有限的无形资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

16、借款费用

(1) 本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇况差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以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确定；

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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的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。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、长期资产减值

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

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。

18、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

19、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提

供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(4) 辞退福利是指本集团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给予职工的补偿。

本集团向职工提供辞退福利的，在下列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：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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

20、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

(1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

(4) 亏损合同

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

21、收入

(1) 收入确认原则

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本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；

⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时

考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后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，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；

2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当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。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

<1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

<2> 企业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> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；

<4> 企业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；

<6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

营业收入包括销售商品房收入、租金收入、项目管理服务收入和物业管理收入。

(2) 销售商品房收入的确认

本集团房地产开发业务的销售合同仅包含一个单项履约义务，收入于将房屋的控制权转移给客户且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。客户获得房产实物所有权或已完工房产的法定所有权为控制权转移时点。

(3) 租金收入的确认

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

(4) 项目管理服务收入

项目管理服务收入于客户验收服务成果时点确认。

(5) 物业管理收入的确认

物业管理产生的收入于提供服务的期间确认。

22、合同取得成本和合同履约成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（例如：销售佣金等）。该资产摊销期限不超过一年的，可以在发生时计入当期损益。

本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（例如：无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等），应当在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

合同取得成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他流动资产”，超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他非流动资产”。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，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；

② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③ 该成本预期能够收回。

合同履约成本初始确认摊销期限未超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“存货”，超过一年或一个正常营业周期的，会计报表列报为“其他非流动资产”。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的，

超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：

① 因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，使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产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。

23、政府补助

(1)政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。

与本集团日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（4）政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照

名义金额计量。

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。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

25、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本集团作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

各类使用权资产的具体折旧方法、使用寿命、预计净残值率及折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率
房屋及建筑物	直线法	以租赁期为限	-

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本附注四、17“长期资产减值”。

③ 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

④ 期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

⑤ 租赁负债

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

26、重大会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

① 自 2025 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定对本集团财务报表无重大影响。

② 自 2025 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定对本集团财务报表无重大影响。

③ 自 2025 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定对本集团财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本期公司无重大会计估计变更事项。

27、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 公允价值计量

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见下文。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

投资性房地产公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

对于已完工并且用于出租的建筑物，能够测算其未来收益，且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用收益法与市场比较法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物，由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本，且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例，因此可以采用假设开发法与成本法进行估值，并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

(2) 投资性房地产递延税项

本集团对自持商场物业采用公允价值模式进行后续计量。本公司管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本公司投资性房地产递延税项时，本公司管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现，因此，未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

(3) 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 长期资产减值准备

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

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市

场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

(5) 与租赁相关的重大会计判断和估计

① 租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③ 租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(6) 金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(7) 递延所得税资产

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

(8) 所得税及土地增值税

本集团的房产开发业务需要缴纳多种税项，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的

不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税、税金及附加和应交土地增值税产生影响。

五、税项

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、 税收优惠

无

六、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，“期初”指 2026 年 1 月 1 日，“期末”指 2026 年 6 月 30 日，“上期期末”指 2025 年 12 月 31 日,“本期”指截止 2026 年 6 月 30 日的六个月期间，“上期”指截止 2025 年 6 月 30 日的六个月期间。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	332,532,015.43	688,053,446.78
其他货币资金	1,932,959,400.09	1,688,510,476.49
合计	2,265,491,415.52	2,376,563,923.27

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	46,980,189.80	55,311,292.87
监管资金	1,885,979,210.29	1,633,199,183.62
合计	1,932,959,400.09	1,688,510,476.49

2、应收账款

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	13,404,505.37	3.47	44,232,619.44	10.55
1 至 2 年	80,943,416.53	20.97	149,045,658.51	35.56
2 至 3 年	86,289,999.49	22.35	29,172,842.60	6.96
3 至 4 年	20,634,244.66	5.34	11,629,846.20	2.77
4 至 5 年	80,752,583.87	20.92	170,475,963.00	40.68
5 年以上	104,026,703.30	26.95	14,550,713.99	3.47
合计	386,051,453.22	100.00	419,107,643.74	100.00

按坏账计提方法分类披露

账龄	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备款的应收账款	386,051,453.22	100.00%	232,508,274.87	60.23%	153,543,178.35
合计	386,051,453.22	100.00%	232,508,274.87	60.23%	153,543,178.35

账龄	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备款的应收账款	419,107,643.74	100.00%	185,927,813.73	44.36%	233,179,830.01
合计	419,107,643.74	100.00%	185,927,813.73	44.36%	233,179,830.01

3、预付款项

（1）预付款项列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	16,586,174.27	2.41	31,596,129.85	4.84
1 至 2 年	92,777,334.58	13.51	148,798,893.34	22.81
2 至 3 年	291,277,138.20	42.41	241,538,551.15	37.03
3 年以上	286,217,404.42	41.67	230,332,235.46	35.31
合计	686,858,051.47	100.00	652,265,809.80	100.00
减：坏账准备	444,555,519.19		444,555,519.19	
合计	242,302,532.28		207,710,290.61	

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	7,321,211,722.86	9,390,574,226.08
合计	7,321,211,722.86	9,390,574,226.08

①其他应收款按账龄结构列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	575,961,938.41	2.54	2,372,706,076.28	10.44
1 至 2 年	1,894,233,410.00	8.35	938,814,904.63	4.13
2 至 3 年	1,394,505,125.05	6.15	1,038,226,902.45	4.57
3 至 4 年	4,169,789,786.23	18.37	6,899,208,481.69	30.35
4 至 5 年	8,002,412,827.11	35.26	7,289,245,432.73	32.07
5 年以上	6,656,332,135.84	29.33	4,192,289,764.08	18.44
小计	22,693,235,222.64	100.00	22,730,491,561.86	100.00
减：坏账准备	-15,372,023,499.78		-13,339,917,335.78	
合计	7,321,211,722.86		9,390,574,226.08	

②其他应收款坏账准备变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	13,339,917,335.78	2,032,106,164.00				15,372,023,499.78
合计	13,339,917,335.78	2,032,106,164.00				15,372,023,499.78

5、存货

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品在建开发产品	30,501,980,017.26	7,727,174,978.01	22,774,805,039.25
已完工开发产品	26,066,196,923.86	7,242,623,891.38	18,823,573,032.48
合计	56,568,176,941.12	14,969,798,869.39	41,598,378,071.73

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品在建开发产品	33,378,721,149.16	7,681,235,219.58	25,697,485,929.58
已完工开发产品	23,161,533,484.06	6,377,566,882.32	16,783,966,601.74
合计	56,540,254,633.22	14,058,802,101.90	42,481,452,531.32

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
房地产销售预缴税费	2,861,842,945.90	3,077,687,238.02
第三方开户监管资金	258,358,282.53	393,713,460.21
其他	20,234,750.19	19,500,181.72
合计	3,140,435,978.62	3,490,900,879.95

7、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、期初余额	4,947,188,954.33	1,322,173,283.70	6,269,362,238.03
二、本期变动			
加：本年构建	-	-	-
减：公允价值变动	-174,262,000.00	-178,100,000.00	-352,362,000.00
三、期末余额	4,772,926,954.33	1,144,073,283.70	5,917,000,238.03

8、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	344,461,173.07	357,630,583.50
固定资产清理		49,687.80
合计	344,461,173.07	357,680,271.30

9、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	127,547,074.93	127,547,074.93
合计	127,547,074.93	127,547,074.93

（1）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
自用办公楼	827,741,283.37	700,194,208.44	127,547,074.93	827,741,283.37	700,194,208.44	127,547,074.93
合计	827,741,283.37	700,194,208.44	127,547,074.93	827,741,283.37	700,194,208.44	127,547,074.93

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	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	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
自用办公楼		827,741,283.37	-	-	-	827,741,283.37						自筹
合计		827,741,283.37	-	-	-	827,741,283.37						

10、递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	20,526,965.81	5,131,741.45	23,879,671.71	5,969,917.93
投资性房地产转固定资产的累计公允价值调整	166,699,240.24	41,674,810.06	173,407,212.65	43,351,803.16
投资性房地产公允价值调整	677,548,642.36	169,387,160.59	1,029,910,642.35	257,477,660.59
合计	864,774,848.41	216,193,712.10	1,227,197,526.71	306,799,381.68

11、短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,929,975,482.64	1,929,975,482.64
合计	1,929,975,482.64	1,929,975,482.64

12、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	864,543,441.54	864,543,441.54
应付工程款	12,459,419,471.38	12,344,260,909.03
应付服务费	237,963,846.00	292,612,356.88
合计	13,561,926,758.92	13,501,416,707.45

13、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	6,394,530,145.48	6,100,961,139.02
合计	6,394,530,145.48	6,100,961,139.02

14、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	429,954,191.32	464,397,444.37
企业所得税	2,331,694,709.14	2,354,431,542.80
土地增值税	1,170,141,831.61	1,158,125,700.81
房产税	1,466,431.75	1,599,012.15
土地使用税	1,925,262.88	2,073,470.24
个人所得税	7,945,686.28	11,500,566.81
城市维护建设税	56,402,373.81	58,780,142.35
地方教育费附加	42,101,941.16	43,720,295.07
印花税	1,020,115.28	1,046,986.14
其他	1,887,130.00	1,855,177.18
合计	4,044,539,673.23	4,097,530,337.92

15、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	7,704,606,168.62	6,256,960,580.69
应付股利		
其他应付款	19,565,088,030.47	19,276,489,790.36
合计	27,269,694,199.09	25,533,450,371.05

其他应付款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款项	19,297,572,864.36	18,989,497,145.54
建设押金/保证金	265,087,763.94	283,996,418.65
维修基金	2,427,402.17	2,996,226.17
合计	19,565,088,030.47	19,276,489,790.36

16、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款（附注七、17）	16,724,696,519.48	16,947,099,071.55
1 年内到期的应付债券（附注七、18）	2,272,961,943.89	4,969,991,031.79
1 年内到期的长期应付款（附注七、19）	6,656,547,892.51	6,952,641,273.09
合计	25,654,206,355.88	28,869,731,376.43

17、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	17,708,940,957.30	18,088,623,370.00
质押借款	837,639,661.17	879,639,661.12
保证借款	203,040,699.00	203,040,699.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、16）	16,724,696,519.48	16,947,099,071.55
合计	2,024,924,797.99	2,224,204,658.57

18、应付债券

（1）应付债券变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
19 沪正荣地产 ZR001	1,050,000,000.00	38,590,013.60	38,590,013.60	1,050,000,000.00
20 正荣 02	1,226,952,490.25	21,455,831.78	63,732,000.00	1,184,676,322.03
20 正荣 03	1,239,715,101.32	33,688,691.16	-	1,273,403,792.48
21 正荣 01	1,707,744,265.67	71,618,406.44	-18,741,360.00	1,798,104,032.11
小计	5,224,411,857.24	165,352,942.98	83,580,653.60	5,306,184,146.62
减：一年内到期部分	4,969,991,031.79	——	——	2,272,961,943.89
合计	254,420,825.45			3,033,222,202.73

（2）应付债券明细情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 沪正荣地产 ZR001	1,050,000,000.00	2019/11/4	2 年	1,045,275,000.00
20 正荣 02	1,000,000,000.00	2020/7/27	3 年	988,436,792.45
20 正荣 03	1,000,000,000.00	2020/9/14	3 年	994,368,867.92
21 正荣 01	1,320,000,000.00	2021/7/23	2 年	1,314,875,042.04
合计	4,370,000,000.00			4,342,955,702.41

19、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	275,995,523.46	-
合计	275,995,523.46	-

（1）长期应付款

项目	期末余额	期初余额
购房尾款资产证券化	2,406,775,069.38	2,354,743,234.63
信托及其他借款	4,525,768,346.59	4,597,898,038.46
减：一年内到期的长期应付款（附注七、16）	6,656,547,892.51	6,952,641,273.09
合计	275,995,523.46	-

20、股本

投资者名称	期末余额		期初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
福州骏泰商业管理有限公司	81.54%	6,686,150,000.00	81.54%	6,686,150,000.00
福州华策企业管理有限公司	18.46%	1,513,850,000.00	18.46%	1,513,850,000.00
合计	100.00%	8,200,000,000.00	100.00%	8,200,000,000.00

21、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,188,100,053.61			1,188,100,053.61
其他资本公积	867,525,884.30			867,525,884.30
合计	2,055,625,937.91			2,055,625,937.91

22、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	106,245,252.58							106,245,252.58
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计计量的投资性房地产转换日允价值大于账面价值部分	600,480,931.91							600,480,931.91
其他综合收益合计	706,726,184.49							706,726,184.49

23、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	5,318,734.71			5,318,734.71
任意盈余公积				
合计	5,318,734.71			5,318,734.71

24、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-35,983,136,146.04	-20,499,899,749.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-35,983,136,146.04	-20,499,899,749.69
加：本期归属于母公司股东的净利润	-5,029,109,720.26	-4,952,417,132.81
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		
其他		
期末未分配利润	-41,012,245,866.30	-25,452,316,882.50

25、营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
销售商品房	573,038,411.60	515,318,645.71	4,257,391,839.16	4,072,225,192.81
租赁收入	35,468,645.74	52,380.08	42,032,511.64	4,735,841.33
项目管理服务收入	3,777,803.68	240,590.32	2,013,929.57	1,825,015.20
合计	612,284,861.02	515,611,616.11	4,301,438,280.37	4,078,786,049.34

26、营业成本、销售费用和管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
房地产项目开发成本	515,318,645.71	4,072,225,192.81
职工薪酬	114,847,348.27	181,265,633.19
广告宣传费	18,470,672.95	23,576,114.07
差旅及办公费用	4,026,170.86	15,610,796.62
销售代理佣金	35,431,924.99	129,655,159.02
租金	1,262,003.20	1,294,356.32
折旧和摊销	19,682,653.74	19,848,879.10
其他	157,527,290.51	208,218,680.26
合计	866,566,710.23	4,651,694,811.39

27、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,990,344.62	112,433,432.41
递延所得税费用	-90,605,669.58	-73,532,703.28
合计	-59,615,324.96	38,900,729.13

28、有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,932,959,400.09	保证金及监管资金
存货	36,672,731,527.32	融资抵押
投资性房地产	5,874,500,000.00	融资抵押
固定资产	339,298,000.00	融资抵押
无形资产	200,206,755.16	融资抵押
其他应收款	118,168,990.18	融资抵押
合计	45,137,864,672.75	

七、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（1）资本承诺

截至本期期末，本集团已签订尚未履行的重大合同如下：

资本承诺	期末余额
物业开发业务	1,418,379,431.72
对联营合营的投资承诺	1,832,876,117.85
合计	3,251,255,549.57

2、或有事项

（1）财务担保

截至本期期末，本集团发出的财务担保如下：

项目	期末余额
向授予本公司物业买家按揭贷款的银行发出担保	19,955,425,292.11
对联合营公司及第三方的借款保证担保	2,164,031,345.09
合计	22,119,456,637.20

（2）诉讼

截至本报告日，若干交易方已对本集团提起诉讼，以解决未偿还借贷、未付工程款及日常运营应付款项，个别项目延期交付等事项。公司已评估上述诉讼事项对本期财务报表之影响，并已计入本集团财务报表减值准备。公司认为该等诉讼均不会（个别或共同）对本集团现阶段的经营表现、现金流量及财务状况带来重大不利影响。

八、资产负债表日后事项

无。