



合并资产负债表(资产)

会合01表

编制单位: 中庚置业集团有限公司

单位: 人民币元

资产	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	1,073,921,731.80	1,505,154,617.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据		
应收账款	626,074,211.52	467,142,076.72
预付款项	742,860,691.70	679,269,103.86
其他应收款	7,135,372,684.09	9,988,575,659.61
买入返售金融资产		
存货	20,533,486,959.64	22,076,057,922.29
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	589,788,152.38	647,620,041.84
流动资产合计	30,701,504,431.13	35,363,819,421.55
非流动资产:		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	4,992,000.00	4,992,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,474,328,563.28	1,450,447,496.98
投资性房地产	29,515,591,618.03	27,156,578,165.00
固定资产	1,520,642,402.97	1,354,685,860.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	13,763,332.52	14,211,382.76
开发支出		
商誉	777,768,389.28	777,768,389.28
长期待摊费用	6,078,498.11	7,697,366.26
递延所得税资产	142,303,424.24	169,679,616.25
其他非流动资产		
非流动资产合计	33,455,468,228.43	30,936,060,277.41
资产总计	64,156,972,659.56	66,299,879,698.96

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

吕书亮

合并资产负债表(负债及所有者权益)

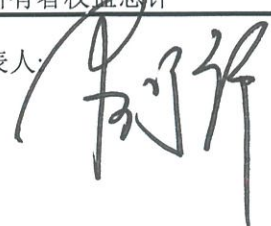
会合01 表

编制单位：中庚置业集团有限公司

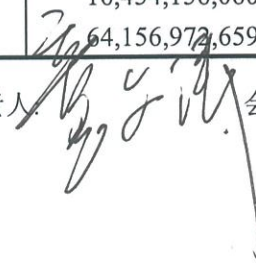
单位：人民币元

负债和所有者权益	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	932,900,000.00	1,640,142,706.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	93,000,000.00	93,000,000.00
应付账款	2,428,815,613.86	3,977,269,269.68
预收款项	9,528,830,127.92	6,716,586,872.78
应付职工薪酬	31,376,915.25	22,835,795.57
应交税费	1,668,116,189.13	1,655,236,418.49
其他应付款	4,220,081,765.28	8,574,325,737.18
一年内到期的非流动负债	2,987,388,541.25	3,599,818,780.48
其他流动负债		
流动负债合计	21,890,509,152.69	26,279,215,581.03
非流动负债：		
长期借款	19,917,590,243.92	19,580,390,243.92
应付债券	1,395,292,178.84	1,394,356,235.43
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,499,425,023.28	3,987,495,818.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,812,307,446.04	24,962,242,298.08
负债合计	47,702,816,598.73	51,241,457,879.11
所有者权益：		
实收资本	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	7,984,381,987.09	7,188,003,503.11
盈余公积	39,839,052.02	39,839,052.02
未分配利润	4,417,600,846.81	3,796,952,293.70
归属于母公司所有者权益合计	15,241,821,885.92	13,824,794,848.83
少数股东权益	1,212,334,174.91	1,233,626,971.02
所有者权益合计	16,454,156,060.83	15,058,421,819.85
负债和所有者权益总计	64,156,972,659.56	66,299,879,698.96

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：吕书亮



合并利润表

编制单位：中康置业集团有限公司

会合02表
单位：人民币元

项 目	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	5,758,479,167.18	3,830,444,489.33
其中：营业收入	5,758,479,167.18	3,830,444,489.33
二、营业总成本	5,768,155,998.25	4,155,144,411.80
其中：营业成本	4,569,728,344.16	3,040,638,372.78
税金及附加	206,244,352.30	90,426,627.99
销售费用	85,531,262.24	118,833,359.88
管理费用	192,159,710.20	224,510,875.07
研发费用		
财务费用	714,492,329.35	680,735,176.08
其中：利息费用	701,803,812.11	646,731,217.35
利息收入	2,337,684.06	3,320,131.11
资产减值损失	-14,735,922.87	-8,196,310.60
加：其他收益	7,639,417.27	6,052,812.63
投资收益（损失以“-”号填列）	65,933,729.23	380,762,506.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	61,881,066.30	371,779,121.72
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	985,928,846.00	757,485,163.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	35,364.65	-136,401.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,035,124,603.21	811,267,848.29
加：营业外收入	4,669,957.16	4,569,200.78
减：营业外支出	19,103,296.81	7,958,275.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,020,691,263.56	807,878,773.94
减：所得税费用	421,335,506.56	270,238,028.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	599,355,757.00	537,640,745.36
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	599,355,757.00	537,640,745.36
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-21,292,796.11	71,773,629.85
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	620,648,553.11	465,867,115.51
六、其他综合收益的税后净额	796,378,483.98	-40,712.07
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	796,378,483.98	-40,712.07
（一）以后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）以后将重分类进损益的其他综合收益	796,378,483.98	-40,712.07
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额	37,504.82	-40,712.07
6. 投资性房地产公允价值变动损益	796,340,979.16	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,395,734,240.98	537,600,033.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,417,027,037.09	465,826,403.44
归属于少数股东的综合收益总额	-21,292,796.11	71,773,629.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

会合03表
单位：元

编制单位：中庚置业集团有限公司

项目	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,903,246,312.51	5,611,465,797.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,422,104,076.81	1,124,195,038.42
经营活动现金流入小计	11,325,350,389.32	6,735,660,835.97
购买商品、接受劳务支付的现金	5,427,783,206.39	2,867,886,911.76
支付给职工以及为职工支付的现金	194,624,964.22	213,284,051.29
支付的各项税费	505,928,259.14	345,242,547.19
支付其他与经营活动有关的现金	4,052,748,311.79	3,123,273,555.28
经营活动现金流出小计	10,181,084,741.54	6,549,687,065.52
经营活动产生的现金流量净额	1,144,265,647.78	185,973,770.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	24,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,048,997.66	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,427,643.71	
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		8,127,316.69
投资活动现金流入小计	29,476,641.37	8,127,316.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,446,247.96	49,051,606.27
投资支付的现金		
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	318,586.98	
投资活动现金流出小计	19,764,834.94	49,051,606.27
投资活动产生的现金流量净额	9,711,806.43	-40,924,289.58
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		800,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,463,500,000.00	3,309,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	51,467,498.42	
筹资活动现金流入小计	1,514,967,498.42	4,109,300,000.00
偿还债务支付的现金	2,445,972,946.08	3,155,988,264.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	593,867,032.33	1,172,793,813.92
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	21,317,103.34	71,778,700.00
筹资活动现金流出小计	3,061,157,081.75	4,400,560,778.26
筹资活动产生的现金流量净额	-1,546,189,583.33	-291,260,778.26
四、汇率变动对现金的影响	38,255.55	-40,640.36
五、现金及现金等价物净增加额	-392,173,873.57	-146,251,937.75
加：期初现金及现金等价物余额	1,193,089,935.04	1,451,450,553.87
六、期末现金及现金等价物余额	800,916,061.47	1,305,198,616.12

法定代表人：

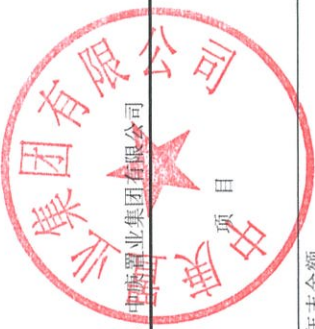
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：吕书亮

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2020年1-6月							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	7,188,003,503.11	39,839,052.02	3,796,952,293.70	1,233,626,971.02	15,058,421,819.85	
加：会计政策变更								0.00	
前期差错更正								0.00	
同一控制下企业合并								0.00	
其他								0.00	
二、本年年初余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	7,188,003,503.11	39,839,052.02	3,796,952,293.70	1,233,626,971.02	15,058,421,819.85	
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	796,378,483.98	0.00	620,648,553.11	-21,292,796.11	1,395,734,240.98	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	796,378,483.98	0.00	620,648,553.11	-21,292,796.11	1,395,734,240.98	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.所有者投入资本								0.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额								0.00	
3.其他								0.00	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.提取盈余公积								0.00	
2.对所有者的分配								0.00	
3.其他								0.00	
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.资本公积转增资本								0.00	
2.盈余公积转增资本								0.00	
3.盈余公积弥补亏损								0.00	
4.设定受益计划变动额结转留存收益								0.00	
5.其他								0.00	
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.本期提取								0.00	
2.本期使用								0.00	
（五）其他								0.00	
四、本年年末余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	7,984,381,987.09	39,839,052.02	4,417,600,846.81	1,212,334,174.91	16,454,156,060.83	



编制单位：中城置业集团有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吕书磊

吕书磊

吕书磊

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2019年度



项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	0.00	0.00	7,282,793,675.54	38,181,015.30	3,452,282,888.98		1,399,340,950.31	14,172,598,530.13
加：会计政策变更									0.00
前期差错更正									0.00
同一控制下企业合并									0.00
其他									0.00
二、本年年初余额	2,000,000,000.00	0.00	0.00	7,282,793,675.54	38,181,015.30	3,452,282,888.98		1,399,340,950.31	14,172,598,530.13
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	800,000,000.00	0.00	0.00	-94,790,172.43	1,658,036.72	344,669,404.72		-165,713,979.29	885,823,289.72
（一）综合收益总额				-94,790,172.43		346,327,441.44		-50,785,212.51	200,752,056.50
（二）所有者投入和减少资本	800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-114,928,766.78	685,071,233.22
1.所有者投入资本	800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-114,928,766.78	800,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									0.00
3.其他									0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	1,658,036.72	-1,658,036.72		0.00	0.00
1.提取盈余公积					1,658,036.72	-1,658,036.72			0.00
2.对所有者的分配									0.00
3.其他									0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
1.资本公积转增资本									0.00
2.盈余公积转增资本									0.00
3.盈余公积弥补亏损									0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益									0.00
5.其他									0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
1.本期提取									0.00
2.本期使用									0.00
（五）其他									0.00
四、本年年末余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	7,188,003,503.11	39,839,052.02	3,796,952,293.70		1,233,626,971.02	15,058,421,819.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李行

李行

马永亮

资产负债表(资产)

会企01表

编制单位: 申庚置业集团有限公司

单位: 人民币元

	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	303,437,902.79	306,999,344.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据		
应收账款	25,077,480.44	24,991,382.54
预付款项	13,397,880.34	10,247,880.34
其他应收款	12,133,161,997.37	12,073,984,209.87
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,475,075,260.94	12,416,222,817.61
非流动资产:		
可供出售金融资产	4,992,000.00	4,992,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,422,996,282.11	10,392,644,239.88
投资性房地产	310,155,896.00	310,155,896.00
固定资产	18,004,735.83	17,552,913.89
在建工程		
工程物资		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		21,106.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,249,939.15	12,518,091.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,769,398,853.09	10,737,884,247.05
资产总计	23,244,474,114.03	23,154,107,064.66

法定代表人: 吕书亮

主管会计工作负责人: 吕书亮

会计机构负责人: 吕书亮

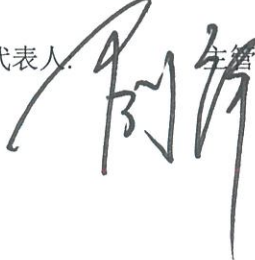
资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 中庚置业集团有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	期末余额	期初余额
流动负债:		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据		
应付账款	27,624.00	1,050,624.00
预收款项		430.00
应付职工薪酬		
应交税费	7,687,550.03	4,940,778.47
应付利息	60,100,000.00	60,100,000.00
应付股利		
其他应付款	14,991,232,215.76	14,881,233,350.57
一年内到期的非流动负债		1,155,370,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	15,059,047,389.79	16,102,695,183.04
非流动负债:		
长期借款	3,396,200,000.00	2,300,000,000.00
应付债券	1,395,292,178.84	1,394,356,235.43
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	57,628,602.87	57,628,602.87
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,849,120,781.71	3,751,984,838.30
负债合计	19,908,168,171.50	19,854,680,021.34
所有者权益:		
实收资本	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
资本公积		
减: 库存股		
其他综合收益	96,159,643.09	96,159,643.09
盈余公积	62,497,297.21	62,497,297.21
未分配利润	377,649,002.23	340,770,103.02
所有者权益合计	3,336,305,942.53	3,299,427,043.32
负债和所有者权益总计	23,244,474,114.03	23,154,107,064.66

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



利润表

会企02表

编制单位：中庚置业集团有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入	126,944,340.64	28,654,519.44
减：营业成本	2,451,353.29	
税金及附加	522,951.21	578,002.58
销售费用	30,076.00	104,519.12
管理费用	4,495,946.98	6,829,348.28
研发费用		
财务费用	111,727,341.91	113,886,435.84
其中：利息费用	111,746,505.97	113,917,801.13
利息收入	30,947.96	51,628.27
资产减值损失	-2,927,392.00	-3,072,265.63
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	34,401,039.89	379,906,438.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	30,352,042.23	371,779,121.72
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润	39,190,319.14	284,090,386.40
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,999.93	1,732,812.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,188,319.21	282,357,573.60
减：所得税费用	2,309,420.00	-768,066.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,878,899.21	283,125,640.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,878,899.21	283,125,640.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后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）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	36,878,899.21	283,125,640.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：中庚置业集团有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	68,616,520.47	19,713,406.73
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	1,067,783,114.91	79,009,530.92
经营活动现金流入小计	1,136,399,635.38	98,722,937.65
购买商品、接受劳务支付的现金	4,224,152.95	1,025,215.00
支付给职工以及为职工支付的现金		649,393.94
支付的各项税费	4,877,773.96	6,359,349.44
支付的其他与经营活动有关的现金	954,846,906.64	241,009,059.46
经营活动现金流出小计	963,948,833.55	249,043,017.84
经营活动产生的现金流量净额	172,450,801.83	-150,320,080.19
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	4,048,997.66	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		8,127,316.69
投资活动现金流入小计	4,048,997.66	8,127,316.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,080,679.00	
投资所支付的现金		26,574,230.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,080,679.00	26,574,230.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,031,681.34	-18,446,913.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		800,000,000.00
借款所收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金	10,117,498.42	
筹资活动现金流入小计	10,117,498.42	800,000,000.00
偿还债务所支付的现金	59,170,000.00	403,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	110,810,562.56	234,117,801.13
支付的其他与筹资活动有关的现金	7,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	176,980,562.56	637,117,801.13
筹资活动产生的现金流量净额	-166,863,064.14	162,882,198.87
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	4,556,056.35	-5,884,794.63
加：期初现金及现金等价物余额	25,876,176.11	23,412,538.06
六、期末现金及现金等价物余额	30,432,232.46	17,527,743.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

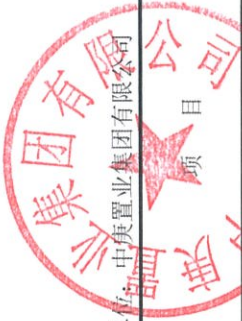
会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

2020年1-6月

编制单位：中康置业集团有限公司



项目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	96,159,643.09	62,497,297.21	340,770,103.02	3,299,427,043.32
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	96,159,643.09	62,497,297.21	340,770,103.02	3,299,427,043.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,878,899.21	36,878,899.21
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,878,899.21	36,878,899.21
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（五）其他							
四、本年年末余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	96,159,643.09	62,497,297.21	377,649,002.23	3,336,305,942.53

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2019年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	0.00	0.00	96,159,643.09	60,839,260.49	325,847,772.52	2,482,846,676.10
加：会计政策变更							0.00
前期差错更正							0.00
其他							0.00
二、本年年年初余额	2,000,000,000.00	0.00	0.00	96,159,643.09	60,839,260.49	325,847,772.52	2,482,846,676.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,658,036.72	14,922,330.50	816,580,367.22
（一）综合收益总额				0.00		16,580,367.22	16,580,367.22
（二）所有者投入和减少资本	800,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800,000,000.00
1.所有者投入资本	800,000,000.00						800,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积		0.00	0.00	0.00	1,658,036.72	-1,658,036.72	0.00
2.对所有者的分配							
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本		0.00					0.00
3.盈余公积弥补亏损							0.00
4.其他							0.00
（五）专项储备							0.00
1.本期提取							0.00
2.本期使用							0.00
（五）其他							0.00
四、本年年末余额	2,800,000,000.00	0.00	0.00	96,159,643.09	62,497,297.21	340,770,103.02	3,299,427,043.32



编制单位：中康置业集团有限公司

法定代表人：

李丁洋

主管会计工作负责人：

李丁洋

会计机构负责人：

吕书亮

财务报表附注

(2020年6月30日)

(一) 公司的基本情况

中庚置业集团有限公司(以下简称“本公司”)前身系福建省泰盛实业发展有限公司,由梁衍锋、黄金营于1998年5月18日共同出资设立。

2004年6月,经福建省工商行政管理局办理公司名称、经营范围工商变更登记手续,公司名称由“福建省泰盛实业发展有限公司”变更为“中庚地产实业集团有限公司”。

2020年7月,经闵行区市场监督管理局办理公司名称变更登记手续,公司名称由“中庚地产实业集团有限公司”变更为“中庚置业集团有限公司”

截至2020年6月30日,本公司注册资本为人民币280,000.00万元,实收资本为人民币280,000.00万元,实收资本(股东)情况详见附注(七)28。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式:有限责任公司

本公司注册地址:上海闵行区闵虹路166弄城开中心1号楼3501室

本公司总部办公地址:上海闵行区闵虹路166弄城开中心1号楼33层

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及出售出租商品房、物业管理、建筑工程施工、商品贸易、信息服务等。

3、 母公司以及集团最终实际控制人

本公司实际控制人为梁衍锋。

(二) 本期合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末,纳入合并财务报表范围的子公司共计77家,详见本附注(九)1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注(八)。

(三) 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(四) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、

经营成果和现金流量等有关信息。

（五）重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业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。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团的其他公司的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作

为改按成本法核算的初始投资成本；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，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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在改按成本法核算时转入当期损益。

B、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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②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，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、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，包括本公司及全部子公司截至2019年6月30日

止的半年度财务报表。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，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期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的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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时，对于处置后的剩余股权投资，

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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

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。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资

产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（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、 外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间

价，下同）即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的期初、期末即期汇率的平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、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资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②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。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进

行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达3个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与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。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具

投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的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，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，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可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确

认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团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；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、 应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>单项金额在前 5 名的应收款项或其他不属于前 5 名,但期末单项金额占应收账款(或其他应收款)总额 10% (含 10%) 以上的款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,确认减值损失,计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项,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。</p>

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

<p>确定组合的依据</p>	
<p>正常信用风险组合</p>	<p>已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。</p>

确定组合的依据	
关联方组合	本集团的关联方
其他不计提坏账准备组合	保证金、押金、备用金、应收内部员工款项
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
正常信用风险组合	账龄分析法
关联方组合	对本集团的关联方确定可收回的款项认定为关联方组合，不计提坏账准备。
其他不计提坏账准备组合	除非有证据表明存在坏账可能外不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	0.00	0.00
1—2年	3.00	3.00
2—3年	6.00	6.00
3—4年	12.00	12.00
4—5年	30.00	30.00
5年以上	100.00	100.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	不计提坏账准备
其他不计提坏账准备组合	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

11、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、周转材料、建造合同-已完工未结算、库存商品、开发产品、开发成本、周转房及低值易耗品等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法、个别计价法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按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，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

房地产开发企业存货的可变现净值是指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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 房地产开发中的存货核算方法

①开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

②本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

③公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

④周转房的摊销方法：根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，周转房用途改变时，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

（7）建造合同形成的存货政策

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（8） 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、 持有待售类别的确认标准和会计处理方法

（1）持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

- ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

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

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的

处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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

13、 长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1） 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资

资的初始投资成本。

（2）后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。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。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，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所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本集团对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本集团处置长期股权投资，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，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方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。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

14、 投资性房地产的确认和计量

（1）本集团的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- ③本集团对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：新旧程度、结构类型差异。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其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。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产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，其差额计入所有者权益。

15、 固定资产的确认和计量

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- 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）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	5.00	1.90-4.75
机器设备	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	3-10	5.00	9.50-31.67
办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

16、 在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

17、 借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- 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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

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者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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。

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计算确定。

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

18、 无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

（2）无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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

本集团无形资产具体摊销年限如下：

类别	预计使用寿命
土地使用权	土地使用权证尚可使用年限
其他无形资产	3-10年

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、 长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

20、 长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- （2）本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- （3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来

现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，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。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团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、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、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。

(1) 短期薪酬

本集团在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团

与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团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。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将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。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

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：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

22、 预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定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。

（2）预计负债的计量方法

预计负债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。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23、收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本集团按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

一般开发产品：已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售的开发产品：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

②出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

③代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

④其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入

物业管理收入：本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业时，确认物业管理收入的实现。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

本集团提供的让渡资产使用权收入主要为出租物业收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

（5）具体方法

①公司商品零售收入，在商品发出且商品价款很可能收回时确认收入。

②酒店餐饮收入，在服务已提供且服务费用很可能收回时确认收入。

③租赁收入，根据合同规定，按权责发生制计量且租赁费用很可能收回时确认收入。

④房地产销售收入，根据销售合同约定在入伙通知单（或类似单据）获对方签字确认，或发出入伙通知单（或类似单据）后确认收入。

24、 政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，

在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

25、 所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

26、 经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，

计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

27、 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值

技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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；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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

28、 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

29、 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生

收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

30、 主要会计政策和会计估计的变更

（1） 会计政策变更

本集团在报告期内无会计政策变更事项。

（2） 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

（六） 税项

1、 主要税种及税率

税项	计税基础	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售 额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵 扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税（预征）	按不含预缴增值税的预收款	2%、3%、4%、5%、6%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、 税收优惠

无。

（七） 合并会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2020 年 6 月 30 日账面余额，年初余额指 2019 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2020 年 1-6 月发生额，上期发生额指 2019 年 1-6 月发生额，金额单位为人民币元）

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	2,918,068.65	1,600,677.44
银行存款	797,997,992.82	1,192,831,550.14

项 目	期末余额	年初余额
其他货币资金	273,005,670.33	310,722,389.65
合 计	1,073,921,731.80	1,505,154,617.23

截止 2020 年 6 月 30 日，本集团的所有权受到限制的货币资金如下：

项目	期末余额
信用证保证金	
融资保证金	273,005,670.33
其他	
合 计	273,005,670.33

2、 应收票据及应收账款

科目	期末余额	年初余额
应收票据	2,085,077.73	17,443,181.61
应收账款	623,989,133.79	449,698,895.11
合 计	626,074,211.52	467,142,076.72

(1) 应收票据分类

项目	期末余额	年初余额
银行承兑票据	2,085,077.73	17,443,181.61
商业承兑票据		
合 计	2,085,077.73	17,443,181.61

(2) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	644,303,436.38	99.99	20,314,302.59	3.15	623,989,133.79
正常信用风险组合	357,940,932.84	55.55	20,314,302.59	5.68	337,626,630.25
关联方组合	103,567,473.50	16.07			103,567,473.50
其他不计提坏账准备组合	182,795,030.04	28.37			182,795,030.04
组合小计	644,303,436.38	99.99	20,314,302.59	3.15	623,989,133.79
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	81,866.86	0.01	81,866.86	100.00	
合 计	644,385,303.24	100.00	20,396,169.45	3.17	623,989,133.79

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	456,919,819.73	99.98	7,220,924.62	1.58	449,698,895.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	176,150,403.09	38.54	7,220,924.62	4.10	168,929,478.47
正常信用风险组合	99,021,204.04	21.67			99,021,204.04
关联方组合	181,748,212.60	39.77			181,748,212.60
其他不计提坏账准备组合	456,919,819.73	99.98	7,220,924.62	1.58	449,698,895.11
组合小计	81,866.86	0.02	81,866.86	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	457,001,686.59	100.00	7,302,791.48	1.60	449,698,895.11

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	287,543,285.45		
1年至2年（含2年）	38,186,743.00	1,145,602.29	3.00
2年至3年（含3年）	9,203,586.99	552,215.21	6.00
3年至4年（含4年）	2,349,872.27	281,984.67	12.00
4年至5年（含5年）	3,318,492.45	995,547.74	30.00
5年以上	17,338,952.68	17,338,952.68	100.00
合 计	357,940,932.84	20,314,302.59	5.68

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	127,561,332.34		
1年至2年（含2年）	21,094,575.68	632,837.27	3.00
2年至3年（含3年）	4,665,107.09	279,906.43	6.00
3年至4年（含4年）	5,084,422.81	610,130.73	12.00
4年至5年（含5年）	17,061,351.73	5,118,405.52	30.00
5年以上	683,613.44	683,613.44	100.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	176,150,403.09	7,324,893.39	4.16

确定该组合的依据详见附注（五）10。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	103,567,473.50		
其他不计提坏账准备组合	182,795,030.04		
其中：保证金、押金			
应收政府部门款项	182,795,030.04		
合计	286,362,503.54		

确定上述组合的依据详见附注（五）10。

（2） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加		本期减少				期末余额
	计提	合并范围变动	收回或转回	核销	其他转出	合并范围变动	
7,302,791.48	13,093,377.97						20,396,169.45

（3） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
旅顺开发区财政局	182,794,528.41	28.37	
宁波蔚海能源有限公司	83,836,375.28	13.01	
福州市深碧房地产开发有限公司	81,316,999.00	12.62	
徐州伟天化工有限公司	51,656,907.93	8.02	
温州首开中庚实业有限公司	39,324,494.90	6.10	
合计	438,929,305.52	68.12	

3、 预付账款

（1） 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额	年初余额
------	------	------

	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	541,090,013.40	72.84	504,903,072.73	74.33
1年至2年(含2年)	83,897,312.30	11.29	94,727,255.55	13.95
2年至3年(含3年)	42,436,789.03	5.71	46,300,448.30	6.82
3年以上	75,436,576.97	10.15	33,338,327.28	4.91
合计	742,860,691.70	100.00	679,269,103.86	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
大连博源建设集团有限公司	88,590,878.11	11.93
福建警声市政园林有限公司琅岐分公司	67,960,912.00	9.15
青田县华顺通贸易有限公司	48,416,604.02	6.52
徐州伟天化工有限公司	44,278,675.47	5.96
宁波建坤贸易有限公司	38,000,000.00	5.12
合计	287,247,069.60	38.68

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,050,785.03	0.04	4,050,785.03	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,231,184,206.51	99.86	95,811,522.42	1.32	7,135,372,684.09
正常信用风险组合	3,424,830,146.90	47.30	95,811,522.42	2.80	3,329,018,624.48
关联方组合	2,359,636,262.44	32.59			2,359,636,262.44
其他不计提坏账准备组合	1,446,717,797.17	19.98			1,446,717,797.17
组合小计	7,231,184,206.51	99.86	95,811,522.42	1.32	7,135,372,684.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,831,975.95	0.08	5,831,975.95	100.00	

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
合 计	7,241,066,967.49	100.00	105,694,283.40	1.46	7,135,372,684.09

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款	4,050,785.03	0.04	4,050,785.03	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款	10,083,445,818.13	99.90	94,870,158.52	0.94	9,988,575,659.61
正常信用风险组合	4,382,649,197.08	43.42	94,870,158.52	2.16	4,287,779,038.56
关联方组合	4,266,393,277.14	42.27			4,266,393,277.14
其他不计提坏账准备 组合	1,434,403,343.91	14.21			1,434,403,343.91
组合小计	10,083,445,818.13	99.90	94,870,158.52	0.94	9,988,575,659.61
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款	5,831,975.95	0.06	5,831,975.95	100.00	
合 计	10,093,328,579.11	100.00	104,752,919.50	1.04	9,988,575,659.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
河南省郑州市中级法院	1,524,134.00	1,524,134.00	100.00	已减值测试，无 法收回
配件款	1,489,575.10	1,489,575.10	100.00	已减值测试，无 法收回
常州阳湖自动控制器厂	1,037,075.93	1,037,075.93	100.00	已减值测试，无 法收回
合 计	4,050,785.03	4,050,785.03		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	1,652,425,480.95		

1年至2年(含2年)	1,474,691,884.58	44,240,606.54	3.00
2年至3年(含3年)	162,224,529.06	9,733,471.76	6.00
3年至4年(含4年)	101,324,701.14	12,158,964.14	12.00
4年至5年(含5年)	6,407,244.57	1,922,173.38	30.00
5年以上	27,756,306.60	27,756,306.60	100.00
合计	3,424,830,146.90	95,811,522.42	2.80

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	2,458,652,250.92		
1年至2年(含2年)	1,513,858,278.31	45,423,115.23	3.00
2年至3年(含3年)	354,176,904.44	21,250,614.27	6.00
3年至4年(含4年)	23,511,406.36	2,821,368.76	12.00
4年至5年(含5年)	10,107,566.84	3,032,270.05	30.00
5年以上	22,342,790.21	22,342,790.21	100.00
合计	4,382,649,197.08	94,870,158.52	2.16

确定该组合的依据详见附注(五)10。

组合中,采用其他方法不计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,359,636,262.44		
其他不计提坏账准备组合	1,446,717,797.17		
其中:保证金、押金	1,001,938,850.82		
备用金、应收内部职工款项	444,778,946.35		
应收政府部门款项			
合计	3,806,354,059.61		

确定上述组合的依据详见附注(五)10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本期增加		本期减少				期末余额
	计提	合并范围变动	收回或转回	核销	其他转出	合并范围变动	
104,752,919.50	1,642,544.90					701,181.00	105,694,283.40

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
应收关联方款项	2,359,636,262.44	4,266,393,277.14
其他资金往来款	3,434,712,907.88	4,392,531,958.06
备用金及代收代付款	444,778,946.35	464,728,611.92
应收政府部门款项		
押金、其他保证金	1,001,938,850.82	969,674,731.99
合计	7,241,066,967.49	10,093,328,579.11

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他 应收款 期末余 额合计 数的比 例(%)	坏账准备期 末余额
福州禄恒贸易有限公司	应收关联方 往来款-合并 范围外	1,277,422,406.93	1 年以内	17.64	35,220,000.00
中科建设开发总公司	其他资金往 来款	1,174,000,000.00	1-2 年	16.21	
福州航正贸易有限公司	应收关联方 往来款-合并 范围外	638,891,367.11	其中: 1 年以内 200,800,844.45 元; 1-2 年 438,090,522.66 元。	8.82	
罗源长安建设 发展有限公司	其他资金往 来款	505,405,879.22	1 年以内	6.98	
长春融鑫置业 有限公司	其他资金往 来款	392,000,000.00	1 年以内	5.41	
合计		3,987,719,653.26		55.06	35,220,000.00

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	23,315,387.00		23,315,387.00			
在产品						
库存商品	40,874,174.09		40,874,174.09	80,929,735.66		80,929,735.66
周转材料	1,063,863.00		1,063,863.00	1,023,347.00		1,023,347.00
已完工开发产品	6,619,994,797.88	52,623,952.53	6,567,370,845.35	7,446,913,603.58	70,010,379.62	7,376,903,223.96
在建开发产品	13,704,316,604.34		13,704,316,604.34	14,368,780,304.70		14,368,780,304.70
工程施工	196,546,085.86		196,546,085.86	209,413,275.57		209,413,275.57

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
生产成本						
发出商品				39,008,035.40		39,008,035.40
合计	20,586,110,912.17	52,623,952.53	20,533,486,959.64	22,146,068,301.91	70,010,379.62	22,076,057,922.29

具体明细如下：

A.在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
香山新时代	2018年	2020年	289,344.00	2,221,433,207.38	2,285,403,386.00	
酒店高级会议中心	2017年	2020年	10,000.00	199,842,085.67		
香山小镇花园二至六期	2017年	2020年	280,000.00	1,383,906,349.06	1,473,084,707.92	
香悦公馆	2018年	2021年	199,800.00	1,384,967,934.43	525,461,594.63	
香山海湾城	2018年	2021年	250,000.00	1,222,166,712.87	1,302,204,844.71	
香海新时代	2018年	2020年	70,000.00	404,002,960.42	443,912,357.64	
香城云开	2018年	2021年	136,000.00	388,348,650.46	461,163,851.34	
香海金鼎03#地块	2017年	2020年	43,000.00	395,952,290.91		
香江城A3\A8\A6\A1	2017年	2019年-2020年	372,960.40	1,049,412,665.74	1,168,008,786.36	
定福庄棚改安置房	2018年	2022年	252,206.00	899,626,023.81	922,611,811.74	
中庚当代艺术H02	2017年	2020年	280,000.00	2,700,601,669.33	3,003,945,509.38	
中科海洋科技园	2017年	2021年	250,000.00	2,117,507,065.45	2,117,507,065.45	
其他				1,012,689.17	1,012,689.17	
合计				14,368,780,304.70	13,704,316,604.34	

B.已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
红鼎天下	2014年	295,369,279.23			295,369,279.23	
香江万里	2016年	64,758,527.55			64,758,527.55	
福州中庚城	2012年	352,696.50			352,696.50	
香山春天	2013年	14,396,661.06			14,396,661.06	
香山美地	2012年	11,975,353.93	316,974.00		12,292,327.93	
香山小镇花园一期	2019年	191,018,337.17			191,018,337.17	
香山天地	2016年	306,853,119.71	22,908.63	306,876,028.34		
香匯融江	2018年	429,993,915.17	75,297,930.03	66,712,530.37	438,579,314.83	
香澜	2019年	1,576,399,139.57	97,736,184.14	246,736,621.11	1,427,398,702.60	

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
香匯新时代	2019年	284,383,572.54	49,199,873.32	140,575,117.33	193,008,328.53	
香开长龙全 期地块	2018年	870,450,835.88	18,071,954.05	470,483,107.65	418,039,682.28	7,302,069.46
香海新城A区	2016年	170,731,372.58	26,707,389.05		197,438,761.63	
香海新城C区	2018年	291,664,068.62	37,597,912.42		329,261,981.04	
重庆.中庚城F 地块	2015年	47,472,152.74	2,038,776.25		49,510,928.99	
重庆.中庚城 G地块	2019年	205,551,594.97	8,424,723.52	43,875,204.77	170,101,113.72	
中庚.海德公 园	2013年	330,406,298.13			330,406,298.13	
中庚.香城美 地	2010年	19,136,214.94			19,136,214.94	
香海金鼎04, 06, 14地块	2014年 -2017年	145,095,573.97		7,001,612.82	138,093,961.15	
香海金鼎 16,17地块	2018年	31,368,099.01		11,739,048.78	19,629,050.23	
香海连天	2013年	28,019,411.04		13,197,234.00	14,822,177.04	
香海壹品	2017年	285,507,201.99	1,250,014.52		286,757,216.51	
香海小镇	2006年	1,552,166.53			1,552,166.53	
香海连天二 期	2013年	784,093.32			784,093.32	
帝国大苑	2013年	1,003,730.94			1,003,730.94	
青年广场	2010年	35,670,841.24	18,400.00		35,689,241.24	
香江枫景	2007年	10,009,816.38			10,009,816.38	
香江红海园 二期	2005年	1,522,598.77			1,522,598.77	
重庆.中庚城 二期	2018年	84,273,517.42	23,246,394.60		107,519,912.02	
香江城A3	2019年	268,862,444.85		95,187,778.19	173,674,666.66	
两限房-双桥 嘉园	2015年	40,431,392.12		17,924.53	40,413,467.59	
温泉东里	2004年	5,680,029.24		107,304.73	5,572,724.51	
中庚当代艺 术D17/H07	2018年	1,197,288,819.95	15,434,109.52	53,653,761.60	1,159,069,167.87	45,321,883.07
中庚当代艺 术D16	2018年	198,930,726.52	10,289,406.35	120,990,359.99	88,229,772.88	
香海金鼎03# 地块	2020年		460,119,798.04	267,105,351.17	193,014,446.87	
香悦公馆 3#-25#	2020年		908,020,542.08	716,453,110.84	191,567,431.24	
合计		7,446,913,603.58	1,733,793,290.52	2,560,712,096.22	6,619,994,797.88	52,623,952.53

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税费	455,704,511.21	506,669,273.50
待抵扣进项税	41,657,608.68	46,513,893.99
增值税留抵税额	92,426,032.49	94,436,874.35
其他		

项目	期末余额	年初余额
合计	589,788,152.38	647,620,041.84

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	4,992,000.00		4,992,000.00
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具	4,992,000.00		4,992,000.00
合计	4,992,000.00		4,992,000.00

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	4,992,000.00		4,992,000.00
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	4,992,000.00		4,992,000.00
合计	4,992,000.00		4,992,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
福建中庚视通信息科技有限公司	4,992,000.00			4,992,000.00	16.00
合计	4,992,000.00			4,992,000.00	16.00

(续表)

被投资单位名称	减值准备				本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
福建中庚视通信息科技有限公司					
合计					

8、长期股权投资

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
福州中鼎投资有限公司	445,970,911.44		445,970,911.44	399,430,652.16		399,430,652.16
首开中庚(福州)房地产开发有限公司	198,975,568.05		198,975,568.05	224,838,771.20		224,838,771.20
中庚基金管理有限公司	44,125,042.17		44,125,042.17	34,450,056.07		34,450,056.07
福建中庚国际贸易有限公司	35,182,851.06		35,182,851.06	35,182,851.06		35,182,851.06
徐州伟天化工有限公司	132,781,703.37		132,781,703.37	132,781,703.37		132,781,703.37
江苏城投中庚房地产开发有限公司	40,572,833.08		40,572,833.08	14,135,175.40		14,135,175.40
温州首开中庚实业有限公司	576,719,654.11		576,719,654.11	609,628,287.72		609,628,287.72
小计	1,474,328,563.28		1,474,328,563.28	1,450,447,496.98		1,450,447,496.98
合计	1,474,328,563.28		1,474,328,563.28	1,450,447,496.98		1,450,447,496.98

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
福州中鼎投资有限公司			46,540,259.28					
首开中庚(福州)房地产开发有限公司			-25,863,203.15					
中庚基金管理有限公司			9,674,986.10					
福建中庚国际贸易有限公司								
徐州伟天化工有限公司								
江苏城投中庚房			40,437,657.68			-14,000,000.00		

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
地产开发有限公司 温州首开中庚实业有限公司		-24,000,000.00	-8,908,633.61					
小计		-24,000,000.00	61,881,066.30			-14,000,000.00		
合计		-24,000,000.00	61,881,066.30			-14,000,000.00		

9、投资性房地产

(1) 本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	27,156,578,165.00			27,156,578,165.00
二、本期变动	2,359,013,453.03			2,359,013,453.03
加：外购				
存货/固定资产/在建工程转入	1,373,084,607.03			1,373,084,607.03
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	985,928,846.00			985,928,846.00
三、期末余额	29,515,591,618.03			29,515,591,618.03

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东方港湾约克风情街	5,265,808.00	尚在办理中
天仙湖·莱茵半岛一期	3,558,180.00	尚在办理中
合计	8,823,988.00	

10、固定资产

科目	期末余额	年初余额
固定资产	1,520,642,402.97	1,354,685,860.88
固定资产清理		
合计	1,520,642,402.97	1,354,685,860.88

以下是与固定资产有关的附注：

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值					

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
1. 期初余额	1,515,517,546.67	174,490,223.09	62,200,122.45	177,633,716.73	1,929,841,608.94
2. 本期增加金额	199,842,085.67	49,145.68	11,262,094.93	3,661,144.26	214,814,470.54
(1) 购置		49,145.68	11,262,094.93	3,661,144.26	14,972,384.87
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加	199,842,085.67				199,842,085.67
3. 本期减少金额		2,110,746.80		541,257.26	2,652,004.06
(1) 处置或报废		2,110,746.80		541,257.26	2,652,004.06
(2) 其他					
4. 期末余额	1,715,359,632.34	172,428,621.97	73,462,217.38	180,753,603.73	2,142,004,075.42
二、累计折旧					
1. 期初余额	271,808,179.23	107,308,580.30	49,023,537.27	147,015,451.26	575,155,748.06
2. 本期增加金额	27,671,810.60	7,180,581.25	5,037,659.62	6,797,183.59	46,687,235.06
(1) 计提	27,671,810.60	7,180,581.25	5,037,659.62	6,797,183.59	46,687,235.06
(2) 合并增加					
3. 本期减少金额		94,470.70		386,839.97	481,310.67
(1) 处置或报废		94,470.70		386,839.97	481,310.67
4. 期末余额	299,479,989.83	114,394,690.85	54,061,196.89	153,425,794.88	621,361,672.45
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	1,415,879,642.51	58,033,931.12	19,401,020.49	27,327,808.85	1,520,642,402.97
2. 期初账面价值	1,243,709,367.44	67,181,642.79	13,176,585.18	30,618,265.47	1,354,685,860.88

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
财富天下地下一层车位(27个)	5,508,000.00	尚在办理中
红海园一期幼儿园	7,172,805.00	所有权人:福州红海实业发展有限公司
大众宝来轿车	215,900.00	所有权人:福州红海实业发展

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
捷达轿车	96,389.00	有限公司 所有权人:北京中房佳和房地 产开发有限公司
奥迪 Q7	1,390,979.06	所有权人:北京市双桥农场有 限公司
合计	14,384,073.06	

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	7,446,624.77	15,137,190.00		22,583,814.77
2. 本期增加金额	53,256.61			53,256.61
(1) 外购	53,256.61			53,256.61
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他				
4. 期末余额	7,499,881.38	15,137,190.00		22,637,071.38
二、累计摊销				
1. 期初余额	5,701,012.21	2,671,419.80		8,372,432.01
2. 本期增加金额	241,881.97	259,424.88		501,306.85
(1) 摊销	241,881.97	259,424.88		501,306.85
(2) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	5,942,894.18	2,930,844.68		8,873,738.86
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				

项目	软件	土地使用权	非专利技术	合计
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,556,987.20	12,206,345.32		13,763,332.52
2. 期初账面价值	1,745,612.56	12,465,770.20		14,211,382.76

12、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并	其他	处置	其他	
收购上海城开集团龙城置业有限公司形成商誉	16,439,184.40					16,439,184.40
收购河南东方银星投资股份有限公司形成商誉	2,107,500,961.53					2,107,500,961.53
合 计	2,123,940,145.93					2,123,940,145.93

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
收购河南东方银星投资股份有限公司形成商誉	1,346,171,756.65					1,346,171,756.65
合 计	1,346,171,756.65					1,346,171,756.65

13、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修支出	5,814,702.13		314,539.23	800,000.00	4,700,162.90
租赁费	370,002.47		195,001.34		175,001.13
其他	1,512,661.66		309,327.58		1,203,334.08
合 计	7,697,366.26		818,868.15	800,000.00	6,078,498.11

14、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	153,501,421.24	38,375,355.31	150,851,743.88	37,712,935.97
预提成本	388,305,772.64	97,076,443.16	482,627,750.96	120,656,937.74

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	21,554,512.56	5,388,628.14	30,608,993.84	7,652,248.46
未实现内部交易利润	5,851,990.52	1,462,997.63	14,629,976.32	3,657,494.08
合 计	569,213,696.96	142,303,424.24	678,718,465.00	169,679,616.25

(2) 已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	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
投资性房地产公允价值初始转换差额及后续变动	17,997,700,093.12	4,499,425,023.28	15,949,983,274.92	3,987,495,818.73
合 计	17,997,700,093.12	4,499,425,023.28	15,949,983,274.92	3,987,495,818.73

15、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金	273,005,670.33	质押保证金
其他应收款	1,500,000,000.00	质押
存货	9,544,031,016.10	抵押
固定资产	695,137,453.21	抵押
投资性房地产	26,609,700,579.00	抵押
合 计	38,621,874,718.64	

16、短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
抵押、保证借款	407,900,000.00	1,052,242,706.85
抵押、质押、保证借款	525,000,000.00	587,900,000.00
合 计	932,900,000.00	1,640,142,706.85

短期借款分类的说明：

① 抵押、保证借款

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额
1	中庚置业集团有限公司	福建中庚置业红鼎天下办公楼 1#401--414,	60,400,000.00
2	中庚置业集团有限公司	1#2405-2410,2502,2503,2507, 2508 以及 58 个车库抵押	49,500,000.00
3	梁衍锋、中庚地产实业集有限公司、骏建房地产、福建中庚置业、福州中庚房地产	红鼎天下 1#楼 24 层 01-04 办公及象湖镇红都大道商铺抵押担保; 红鼎天下 16 套住宅; 香开长龙 15 套住宅; 青年广场 31 层; 财富天下 2008、2009、4 层 04 商业; 江山好美家店面抵押;	298,000,000.00
合计			407,900,000.00

② 抵押、质押、保证借款

序号	保证人及保证类型	抵押物	质押物	期末余额
1	中庚置业集团有限公司、梁衍锋、福建中庚置业有限公司 连带责任保证	望京项目二押	北京京西深商业国投管理有限公司 100% 股权质押、中科建应收账款质押	525,000,000.00
合计				525,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款

无。

17、应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	93,000,000.00	93,000,000.00
商业承兑汇票		
合 计	93,000,000.00	93,000,000.00

18、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	2,294,676,952.30	3,808,009,082.79
其他	134,138,661.56	169,260,186.89
合 计	2,428,815,613.86	3,977,269,269.68

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工四建集团有限公司	63,196,118.36	款项未结算

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
大连世达集团建设有限公司	49,772,670.48	款项未结算
深圳海外装饰工程有限公司	41,398,148.45	款项未结算
福建安广建筑有限公司	21,838,398.00	款项未结算
合 计	176,205,335.29	

19、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项 目	期末余额	年初余额
预收房款	9,239,129,890.59	6,489,563,302.32
预收工程款	208,022,789.37	114,644,110.58
预收租金	6,994,248.14	6,492,969.52
预收货款	16,067,784.99	41,300,351.38
其他	58,615,414.83	64,586,138.98
合 计	9,528,830,127.92	6,716,586,872.78

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	22,714,635.99	199,299,437.74	191,182,119.18	30,831,954.55
二、离职后福利—设定提存计划	121,159.58	3,451,597.59	3,122,796.47	449,960.70
三、辞退福利		278,144.00	183,144.00	95,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	22,835,795.57	203,029,179.33	194,488,059.65	31,376,915.25

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,644,436.29	178,930,039.52	168,134,159.52	29,440,316.29
2、职工福利费	3,798,183.39	7,690,849.92	10,891,409.17	597,624.14
3、社会保险费	210,826.46	5,794,625.02	5,502,992.62	502,458.86
其中：医疗保险费	206,380.84	4,346,895.78	4,075,320.71	477,955.91
工伤保险费	547.34	973,774.99	969,539.75	4,782.58
生育保险费	3,898.28	473,954.25	458,132.16	19,720.37
其他				

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
4、住房公积金	33,533.51	6,561,093.52	6,395,429.02	199,198.01
5、工会经费和职工教育经费	27,656.34	322,829.76	258,128.85	92,357.25
合计	22,714,635.99	199,299,437.74	191,182,119.18	30,831,954.55

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	107,222.36	3,346,687.32	3,028,618.86	425,290.82
2、失业保险费	4,778.60	104,910.27	94,177.61	15,511.26
3、企业年金缴费	9,158.62			9,158.62
合计	121,159.58	3,451,597.59	3,122,796.47	449,960.70

21、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	615,992,396.00	622,020,537.72
企业所得税	866,435,521.71	877,676,569.48
个人所得税	2,496,972.93	2,658,930.19
城市维护建设税	51,465,391.94	42,552,465.78
房产税	19,933,036.19	18,227,805.48
土地增值税	49,442,146.19	43,115,809.53
教育费附加	38,627,771.95	30,355,704.64
土地使用税	2,679,241.07	22,682.39
印花税	3,323,899.75	1,436,284.56
其他税费	17,719,811.40	17,169,628.72
合计	1,668,116,189.13	1,655,236,418.49

22、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	420,420,508.69	67,122,730.91
应付股利		
其他应付款	3,799,661,256.59	8,507,203,006.27
合计	4,220,081,765.28	8,574,325,737.18

以下是与应付利息有关的附注：

(1) 应付利息分类

项 目	期末余额	年初余额
企业债券利息	60,100,000.00	60,100,000.00
短期借款应付利息	7,022,730.91	7,022,730.91
分期付息到期还本的长期借款利息	353,297,777.78	
合 计	420,420,508.69	67,122,730.91

以下是与其他应付款有关的附注：

(1) 其他应付款按性质列示

项 目	期末余额	年初余额
押金、保证金	278,498,881.31	448,390,626.35
应付关联方往来款	1,928,475,374.95	2,443,996,587.20
其他资金往来	1,058,737,425.27	2,514,608,679.41
购房诚意金	98,949,575.06	115,403,391.78
资金拆借款	435,000,000.00	2,984,803,721.53
合 计	3,799,661,256.59	8,507,203,006.27

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况
无。

23、一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,987,388,541.25	3,599,818,780.48
合 计	2,987,388,541.25	3,599,818,780.48

其中，一年内到期的长期借款分类情况：

类 别	期末余额	年初余额
保证借款	650,000,000.00	486,000,000.00
抵押、保证借款	120,500,000.00	1,850,448,780.48
抵押借款	1,316,888,541.25	80,000,000.00
抵押、质押、保证借款	900,000,000.00	28,000,000.00
质押、抵押借款		1,155,370,000.00
合 计	2,987,388,541.25	3,599,818,780.48

24、长期借款

项 目	期末余额	年初余额

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	112,000,000.00	126,000,000.00
保证借款	650,000,000.00	756,000,000.00
信用借款		
抵押、保证借款	14,999,414,634.16	15,712,839,024.40
抵押、质押、保证借款	5,196,364,151.01	4,580,000,000.00
抵押、质押借款	1,947,200,000.00	2,005,370,000.00
减：一年内到期的长期借款	2,987,388,541.25	3,599,818,780.48
合 计	19,917,590,243.92	19,580,390,243.92

长期借款分类的说明：

①保证借款系由其他单位为借款单位提供担保（信用担保、质押担保、抵押担保）的借款，抵押物明细如下：

序号	保证人	期末余额	一年内到期的金额
1	中庚置业集团有限公司	650,000,000.00	650,000,000.00
合 计		650,000,000.00	650,000,000.00

②抵押、保证借款系以借款单位的不动产进行抵押，其他单位为借款单位提供担保（包括信用担保、质押担保、抵押担保）的借款；抵押物明细如下：

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
1	梁衍锋、中庚置业集团有限公司	香澜地块土地及在建抵押	650,000,000.00	
2	梁衍锋、中庚置业集团有限公司 /信托保证	“香悦公馆”项目国有土地使用 使用权及在建工程	100,500,000.00	100,500,000.00
3	福建中庚置业有限公司、梁衍锋	中庚香江世界期 A3 地块国 有土地使用权及在建工程	137,000,000.00	137,000,000.00
4	中庚置业集团有限公司、福建中 庚置业有限公司、梁衍锋	罗源县凤山镇岐余唐新九大 中心以东土地（项目开发地）	359,500,000.00	
5	中庚置业集团有限公司、梁衍锋	上海城开项目街区商业 4 押。	784,000,000.00	784,000,000.00
6	中庚置业集团有限公司、梁衍锋	喜来登酒店抵押	589,000,000.00	66,500,000.00
7	中庚置业集团有限公司、梁衍锋	聚龙酒店	663,414,634.16	39,024,390.24
8	中庚置业集团有限公司	中庚青年广场、红鼎天下、 香山天地部分办公商铺车位 抵押	1,000,000,000.00	100,000,000.00
9	中庚置业集团有限公司	香海新时代土地抵押	77,000,000.00	22,000,000.00
10	中庚置业集团有限公司	香城云开土地抵押	200,000,000.00	35,000,000.00
11	中庚置业集团有限公司、江苏中 庚房地产开发有公司	香城云开土地抵押	129,000,000.00	20,000,000.00
12	中庚置业集团有限公司、梁衍锋	上海城开项目办公楼 T1 T2 集中商业酒店	6,800,000,000.00	

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
13	中庚置业集团有限公司、梁衍锋	上海城开项目办公楼 T1 T2 三押，集中商业三押；酒店三押。	3,468,000,000.00	
14	中庚地产实业集团有限公司、梁衍锋	骏建大厦 1-2 层商业（两岸咖啡）抵押	42,000,000.00	
合计			14,999,414,634.16	1,304,024,390.24

③ 抵押借款系以借款单位的不动产为抵押物取得的借款，抵押物明细如下：

序号	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
1	中庚城商业 1#、2#连接体 1 层 02 集中式商场，2 层 02 集中式商场，3 层 02 集中式商场，3 层餐饮。	112,000,000.00	14,000,000.00
合计		112,000,000.00	14,000,000.00

④ 抵押、质押、保证借款

序号	保证人及保证类型	抵押物	质押人	期末余额	一年内到期的金额
1	浙江中科海洋科技园开发建设有限公司提供保证担保	福建中庚置业有限公司持有的中庚大酒店 1、3_(裙房)楼整座(福州中庚喜来登酒店)抵押担保	宁波兴港码头建设有限公司持有浙江中科海洋科技园开发建设有限公司 40%股权、中科联亚（上海）投资有限公司持有浙江中科海洋科技园开发建设有限公司 40%股权质押担保	1,449,000,000.00	
2	中庚置业集团有限公司、上海城开集团龙城置业有限公司、中庚国际集团有限公司、梁衍锋连带责任保证	重庆中庚工程建设有限公司 18232.54 平方米的商业用房及 867 个车位抵押、重庆中庚房地产开发有限公司 331 车位抵押	重庆中庚房地产开发有限公司 85% 股权、重庆中庚工程建设有限公司 100% 股权、	76,000,000.00	
3	中庚置业集团有限公司、梁衍锋、福州城市实业有限公司保证担保	香山海湾城在建工程项目	福州城市实业有限公司持有的福州城开置业有限公司 100% 股权质押	827,000,000.00	
4	中庚置业集团有限公司、梁衍锋提供担保	中庚当代艺术中山区东港区 H02 地块（1/2/3/5/6 号楼，7-10 号楼商墅）在建工程抵押	北京亿本房地产开发有限公司持有的 98.33% 股权	850,000,000.00	
5	中庚置业集团有限公司、梁衍锋担保	中庚香江世界地块 1、4、5	中庚置业（连龙 50% 股权）、中庚地产实业（连龙 49% 股权）、闽翔投资（连龙 1% 股权）	900,000,000.00	900,000,000.00

序号	保证人及保证类型	抵押物	质押人	期末余额	一年内到期的金额
6	中庚置业集团有限公司、梁衍锋担保	罗源项目土地	福建中庚置业将持有的福建长达投资100%股权质押给工行闽都支行；福建长达投资将持有的罗源礼昌100%股权质押给工行闽都支行；	119,364,151.01	119,364,151.01
7	梁衍锋连带责任保证	望京项目二押		975,000,000.00	
合计				5,196,364,151.01	1,019,364,151.01

⑤抵押、质押借款

序号	抵押物	质押物	期末余额	一年内到期的金额
1	上海城开中心街区商业	中庚持有的上海城开75%股权及力晖持有的龙城25%股权	850,000,000.00	
2	福建中庚城商业1#、2#楼1层02集中式商场、2层02集中式商场、3层03餐饮做二押、青年交流中心30层01写字间、香山春天1#楼1层01超市、香江万里地下室地下一层411、424、426等193个车位。	东方银星（证券代码600753）32%股权	1,097,200,000.00	
合计			1,947,200,000.00	

25、应付债券

(1) 应付债券分类：

项 目	期末余额	年初余额
公募债券	996,151,927.93	995,610,237.89
私募债券	399,140,250.91	398,745,997.54
合 计	1,395,292,178.84	1,394,356,235.43

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	期末余额
公募	1,000,000,000.00	2018/6/29	5年	994,500,000.00	995,610,237.89		42,500,000.00	541,690.04	996,151,927.93
私募	400,000,000.00	2018/6/30	3年	397,800,000.00	398,745,997.54		17,600,000.00	394,253.37	399,140,250.91
合计	1,400,000,000.00			1,392,300,000.00	1,394,356,235.43		60,100,000.00	935,943.41	1,395,292,178.84

26、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
梁衍锋	1,400,000,000.00			1,400,000,000.00
梁秀华	400,000,000.00			400,000,000.00

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
朱元焕	200,000,000.00			200,000,000.00
上海中庚申和企业发展有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00
合计	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00

27、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					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：所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
(一) 以后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	7,188,003,503.11	1,061,825,477.03		265,446,993.05	796,378,483.98	7,984,381,987.09	
(二) 以后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 外币财务报表折算差额	722,997.98	37,504.82			37,504.82	760,502.80	
投资性房地产转换时点公允价值增值	7,187,280,505.13	1,061,787,972.21		265,446,993.05	796,340,979.16	7,983,621,484.29	
合计	7,188,003,503.11	1,061,825,477.03		265,446,993.05	796,378,483.98	7,984,381,987.09	

28、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	39,839,052.02			39,839,052.02
合计	39,839,052.02			39,839,052.02

29、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	3,796,952,293.70	-
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		-
调整后年初未分配利润	3,796,952,293.70	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	620,648,553.11	-

项 目	金 额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	4,417,600,846.81	

30、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,542,817,905.47	4,550,695,250.04	3,565,373,262.41	3,005,807,141.67
其他业务	215,661,261.71	19,033,094.12	265,071,226.92	34,831,231.11
合计	5,758,479,167.18	4,569,728,344.16	3,830,444,489.33	3,040,638,372.78

报告期内确认收入金额前五名的项目

项目名称	本期发生额	上期发生额
香悦公馆	965,154,222.40	
香开长龙	600,428,253.21	311,440,738.54
香澜	352,644,155.05	
香海金鼎	346,619,067.49	293,428,302.41
中庚当代艺术	223,185,391.71	262,681,191.09
合 计	2,488,031,089.86	867,550,232.04

(2) 主营业务（分类）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	3,151,925,662.79	2,305,301,826.20	2,592,197,728.71	2,161,011,410.19
批发贸易	2,026,034,456.89	2,004,858,273.08	703,506,176.92	659,817,230.43
物业服务	104,134,855.06	94,457,649.95	82,092,366.57	76,000,802.31
酒店餐饮	76,865,662.71	16,142,995.84	75,741,803.58	17,203,626.37
土地平整			57,019,910.96	52,700,373.03
其他	183,857,268.02	129,934,504.97	54,815,275.67	39,073,699.34

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	5,542,817,905.47	4,550,695,250.04	3,565,373,262.41	3,005,807,141.67

(3) 其他业务（分类）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
经营租赁	191,604,107.70	5,922,821.34	178,042,954.48	6,861,764.04
其他	24,057,154.01	13,110,272.78	87,028,272.44	27,969,467.07
合计	215,661,261.71	19,033,094.12	265,071,226.92	34,831,231.11

31、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	21,443,531.66	10,980,492.44
教育费附加	10,110,611.33	5,830,270.80
土地增值税	127,442,228.94	31,518,922.07
地方教育费附加	6,740,404.14	3,886,841.29
印花税	4,294,410.61	3,556,246.50
房产税	27,616,286.87	23,749,095.28
车船使用税	11,432.64	15,607.64
土地使用税	5,683,625.96	4,859,720.92
其他税费	2,901,820.15	6,029,431.05
合计	206,244,352.30	90,426,627.99

32、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,458,384.22	36,862,631.97
日常费用	8,423,267.28	11,184,402.90
固定资产折旧	502,914.48	564,741.69
无形资产摊销		
佣金	27,248,402.65	20,198,347.48
长期待摊费用摊销		
广告费	8,567,780.56	8,356,778.62
其他费用	13,330,513.05	41,666,457.22
合计	85,531,262.24	118,833,359.88

33、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	85,360,997.74	106,800,766.25
日常行政办公	46,794,572.08	21,266,252.13
交际应酬	10,915,186.56	8,059,824.99
租赁维修	1,175,008.98	4,630,194.34
固定资产折旧	42,627,537.55	42,825,192.74
无形资产摊销	380,501.00	695,518.76
长期待摊费用摊销	154,112.00	14,866,654.67
审计\评估费	444,711.81	7,428,888.98
装修费用	260,511.14	1,830.00
工会经费、残保金	201,100.41	204,365.45
其他	3,845,470.93	17,731,386.76
合计	192,159,710.20	224,510,875.07

34、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	701,803,812.11	646,731,217.35
减：利息收入	2,337,684.06	3,320,131.11
汇兑损益		
手续费支出	709,097.96	2,418,189.84
其他支出	14,317,103.34	34,905,900.00
合计	714,492,329.35	680,735,176.08

35、 其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	2,602,843.83	5,939,932.25	2,602,843.83
代扣个人所得税手续费返回	4,847,265.35		4,847,265.35
其他	189,308.09	112,880.38	189,308.09
合计	7,639,417.27	6,052,812.63	7,639,417.27

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补助	240,494.57	8,739.25	与收益相关
商贸流通发展专项		4,120,000.00	与收益相关
企业扶持补助	2,200,000.00	1,490,000.00	与收益相关

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
统建房屋征收工程处补偿		321,193.00	与收益相关
其他	162,349.26		与收益相关
合计	2,602,843.83	5,939,932.25	

36、 投资收益

(1) 投资收益来源

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	61,881,066.30	371,779,121.72
处置长期股权投资损益（损失“-”）	3,665.27	
其他	4,048,997.66	8,983,384.36
合计	65,933,729.23	380,762,506.08

(2) 权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
福州中鼎投资有限公司	46,540,259.28	125,899,685.53
首开中庚(福州)房地产开发有限公司	-25,863,203.15	245,879,436.19
中庚基金管理有限公司	9,674,986.10	
温州首开中庚实业有限公司	-8,908,633.61	
江苏城投中庚房地产开发有限公司	40,437,657.68	
合计	61,881,066.30	371,779,121.72

37、 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-14,735,922.87	-8,196,310.60
存货跌价损失		
商誉减值损失		
合计	-14,735,922.87	-8,196,310.60

注：损失以“-”号填列。

38、 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	985,928,846.00	757,485,163.91

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合 计	985,928,846.00	757,485,163.91

39、 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得（损失“-”）		
处置非流动资产的利得（损失“-”）	35,364.65	-136,401.26
债务重组中处置非流动资产的利得（损失“-”）		
非货币性资产交换的利得（损失“-”）		
合 计	35,364.65	-136,401.26

40、 营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠			
与日常经营无关的政府补助	300,000.00	20,000.00	300,000.00
违约赔偿收入	3,563,427.15	746,983.72	3,563,427.15
非流动资产毁损报废利得			
无法支付的应付款项			
罚款收入	361,483.62		361,483.62
其他	445,046.39	3,802,217.06	445,046.39
合计	4,669,957.16	4,569,200.78	4,669,957.16

(2) 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
农办 2017 年度受灾企业资金补助		20,000.00	与收益相关
三合一高压补偿费用	300,000.00		与收益相关
合 计	300,000.00	20,000.00	

41、 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,600,000.00	595,000.00	10,600,000.00
罚款支出	218,956.13	474,233.51	218,956.13
赔偿金、违约金及滞纳金	3,726,553.08	4,062,903.11	3,726,553.08
非流动资产毁损报废损失	778,414.33		778,414.33

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无法收回的应收款项	3,654,146.93		3,654,146.93
其他	125,226.34	2,826,138.51	125,226.34
合计	19,103,296.81	7,958,275.13	19,103,296.81

42、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	147,477,103.05	79,436,905.77
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	273,858,403.51	190,801,122.81
所得税费用	421,335,506.56	270,238,028.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,020,691,263.56
按法定税率计算的所得税费用	255,172,815.89
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,979,124.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,525,280.03
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	172,708,846.51
其他	
所得税费用	421,335,506.56

43、 其他综合收益的税后净额

详见附注（七）27。

44、 现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	2,422,104,076.81	1,124,195,038.42
其中：存款利息收入	2,337,684.06	3,320,131.11
政府补助	2,902,843.83	5,959,932.25
违约金收入及其他营业外收入	4,349,957.16	5,111,058.20
租金收入	192,105,386.32	150,475,503.37

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	2,097,610,082.06	959,328,413.49
收到受限货币资金	122,798,123.38	

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	4,052,748,311.79	3,123,273,555.28
其中：支付其他费用性支出	184,363,656.78	169,149,697.82
手续费支出	709,097.96	2,418,189.84
对外捐赠	10,600,000.00	595,000.00
违约金及滞纳金	3,950,138.28	7,363,275.13
其他资金往来	3,757,802,106.76	2,943,747,392.49
支付受限货币资金	93,077,349.72	

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期发生额
收到的其他与投资活动有关的现金		8,127,316.69
其中：理财产品本金及投资收益		8,127,316.69
收回资金拆借款及利息		
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		
定期存款		

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与投资活动有关的现金	318,586.98	
其中：企业间借款借出的资金		
购买银行理财产品支付的现金		
支付受限货币资金		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	318,586.98	
其他		

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金	51,467,498.42	
其中：收到受限货币资金	10,117,498.42	
收到应收款项融资		
企业间借款收到的资金	41,350,000.00	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	21,317,103.34	71,778,700.00
其中：非金融机构借款		
购买少数股权支付的现金		24,022,800.00
支付信用证、保函、借款保证金		12,850,000.00
支付受限货币资金	2,000,000.00	
企业间借款归还的资金	5,000,000.00	
支付借款相关的费用	14,317,103.34	34,905,900.00

45、 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	599,355,757.00	537,640,745.36
加：资产减值准备	14,735,922.87	8,196,310.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,687,235.06	43,389,934.43
无形资产摊销	501,306.85	695,518.76
长期待摊费用摊销	818,868.15	14,866,654.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-35,364.65	136,401.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	778,414.33	3,145,616.26
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-985,928,846.00	-757,485,163.91
财务费用（收益以“-”号填列）	716,120,915.45	680,735,176.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-65,933,729.23	-380,762,506.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	27,376,192.01	1,429,831.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	246,482,211.50	189,371,290.98
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,515,828,786.49	864,632,927.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,674,476,400.47	-1,140,187,516.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,646,998,422.52	120,168,549.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,144,265,647.78	185,973,770.45
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

项目	本期金额	上期金额
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	800,916,061.47	1,305,198,616.12
减：现金的年初余额	1,193,089,935.04	1,451,450,553.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-392,173,873.57	-146,251,937.75

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	800,916,061.47	1,305,198,616.12
其中：库存现金	2,918,068.65	22,015,225.69
可随时用于支付的银行存款	797,997,992.82	1,283,101,835.44
可随时用于支付的其他货币资金		81,554.99
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	800,916,061.47	1,305,198,616.12

注：现金和现金等价物不含不能随时用于支付的存款。

(八) 合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

无。

2、 同一控制下企业合并

无。

3、 反向购买

无。

4、 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广东星鸿能石油化工有限公司	1.00	51.00	股权转让	2020年4月30日	股权转让协议签订并已办理完股权转让手续	3,665.27

(续)

丧失控制权之日 剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日 剩余股权的账面 价值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益的金额
0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

5、其他合并范围的变更

(1) 本期新设主体如下:

名称	新纳入合并范围 的时间	经营范围	注册资本(万元)
福州中庚万物通联投资发展有限公司	2020年	对房地产业的投资	5,000.00
太原星庚供应链管理有限公司	2020年	供应链管理	1,000.00

(2) 注销子公司

名称	不再纳入合并范围的时间
上海戎庚实业发展有限公司	2020年

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福建中庚置业有限公司	福州	福州	房地产综合开 发	100.00		设立
福建绿丰农业综合开发有限公司	福州	福州	农、林、渔业 养殖		100.00	设立
闽侯县中庚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	设立
福州城开实业有限公司	福州	福州	基础设施建设 及基础设施配 套服务		49.00	设立
福州城开置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	设立
福建创美园林景观有限公司	福州	福州	城市园林景观 工程建设		100.00	设立
福建申达房地产开发有限公司	福州	福州	房产开发	30.00	70.00	设立
福建中庚旺福房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		70.00	设立
福建中庚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	设立
福州中庚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		50.00	设立
福建璟辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		75.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
福建长达投资有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	企业合并
罗源礼昌房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	企业合并
福建中庚营销顾问有限公司	福州	福州	企业营销、管理咨询服务	100.00		设立
福建中庚物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	90.00		设立
福建骏建房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		设立
大连中庚房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	100.00		设立
大连先锋房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00	设立
大连中庚置业有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00	设立
大连中创房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00	设立
大连中庚物业管理有限公司	大连	大连	物业管理		100.00	设立
江苏中庚房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发	93.57		设立
江苏中庚物业管理有限公司	江苏	江苏	物业管理		100.00	设立
盐城中庚营销顾问有限公司	江苏	江苏	企业营销、管理咨询服务		100.00	设立
大连中庚投资有限公司	大连	大连	项目投资及咨询等	100.00		设立
重庆中庚房地产开发有限公司	重庆	重庆	房产开发等	85.00		设立
重庆中庚物业服务有限公司	重庆	重庆	物业管理等		100.00	设立
北京亿本房地产开发有限公司	北京	北京	房产开发等	50.00		设立
大连一方东港置地有限公司	大连	大连	房地产开发及销售		98.33	企业合并
申达国际有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00		设立
福州申达金融外包服务有限公司	福州	福州	金融服务外包	100.00		企业合并
中庚国际集团有限公司	香港	香港	房地产投资		99.90	企业合并
Earn Harvest Limited (BVI)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理等		100.00	企业合并
力晖投资有限公司	香港	香港	投资咨询		100.00	企业合并
重庆中庚工程建设有限公司	重庆	重庆	基础建设等		100.00	企业合并
上海城开集团龙城置业有限公司	上海	上海	房地产开发	75.00	25.00	企业合并
福建中庚环境技术有限公司	福州	福州	信息技术、信息工程施工等	54.00		设立
宁波星庚供应链管理有限公司	宁波	宁波	供应链管理		100.00	设立
上海星庚供应链管理有限公司	上海	上海	供应链管理		100.00	设立
福建东方银星投资股份有限公司	商丘	商丘	批发贸易	32.00		企业合并
宁波梅山保税港区浩石投资合伙企业(有限合伙)	宁波	宁波	实业投资	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京京西深国投商业管理有限公司	北京	北京	商业管理	1.00	99.00	企业合并
中庚(上海)酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理	100.00		设立
中庚地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
中庚科技发展股份有限公司	上海	上海	计算机科技	60.00		设立
中庚防务信息科技(上海)有限公司	上海	上海	信息科技		100.00	设立
中庚亿石科技发展有限公司	上海	上海	新材料科技		51.00	企业合并
中科联亚(上海)投资有限公司	上海	上海	实业投资	100.00		企业合并
宁波兴港码头建设有限公司	浙江	浙江	港口、码头工程施工	100.00		企业合并
浙江中科海洋科技园开发建设有限公司	浙江	浙江	园区开发建设		80.00	企业合并
福建连龙投资有限公司	福州	福州	房地产行业投资	49.00	50.00	企业合并
中庚汇建设发展有限公司	福州	福州	工程施工	40.00		企业合并
连江中庚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	设立
福州星庚供应链管理有限公司	福州	福州	供应链管理		100.00	设立
浙江中庚资产管理有限公司	浙江	浙江	资产管理		100.00	设立
上海创庚实业发展有限公司	上海	上海	贸易		51.00	设立
宁波庚畅投资合伙企业(有限合伙)	宁波	宁波	投资		75.00	设立
福建创美绿艺生态工程有限公司	福州	福州	工程施工		100.00	设立
上海庚创投资管理有限公司	上海	上海	投资		100.00	企业合并
湖北中庚置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
闽侯县中庚物业管理有限公司	福州	福州	物业管理		100.00	设立
盐城市兴隆房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		67.00	企业合并
宁波星庚凯润供应链管理有限公司	宁波	宁波	供应链管理		60.00	设立
中庚能源有限公司	上海	上海	贸易		100.00	设立
中庚大健康科技有限公司	上海	上海	贸易		100.00	设立
浙江中庚油品贸易有限公司	浙江	浙江	贸易		100.00	设立
中庚能源(舟山)有限公司	浙江	浙江	贸易		100.00	设立
上海中庚能源贸易有限公司	上海	上海	贸易		100.00	设立
星庚(浙江自贸区)石油化工有限公司	浙江	浙江	贸易		100.00	设立
蒙矿星庚(天津)实业有限公司	浙江	浙江	贸易		51.00	设立
中镇信节能环保科技(清远)有限公司	清远	清远	污水处理		51.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
浙江中庚环境技术有限公司	浙江	浙江	环保技术		51.00	设立
宁波庚德行环境技术有限公司	宁波	浙江	环保技术		51.00	设立
福州中庚万物通联投资发展有限公司	福州	福州	对房地产业的投资		100	设立
太原星庚供应链管理有限公司	太原	太原	供应链管理		100	设立
温州中庚商贸有限公司	温州	浙江	贸易	100.00		设立
温州中庚商业管理有限公司	温州	温州	贸易		100.00	设立

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
二、联营企业						
福州中鼎投资有限公司	福州	福州	投资	20.00		权益法
首开中庚(福州)房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	49.00		权益法
中庚基金管理有限公司	上海	上海	基金投资	25.00		权益法
徐州伟天化工有限公司	徐州	徐州	化学品生产	15.00		权益法
福建中庚国际贸易有限公司	福州	福州	贸易	35.00		权益法
江苏城投中庚房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		20.00	权益法
温州首开中庚实业有限公司	温州	温州	计算机科技领域内的技术开发		49.00	权益法

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	福州中鼎投资有限公司		首开中庚(福州)房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	5,701,450,055.55	6,203,050,895.14	5,541,311,081.91	5,442,073,303.77
非流动资产	335,179,938.11	116,382,623.91	430,565,332.91	416,811,718.47
资产合计	6,036,629,993.66	6,319,433,519.05	5,971,876,414.82	5,858,885,022.24
流动负债	3,771,674,044.11	3,922,280,258.26	3,705,828,050.57	3,555,003,603.84
非流动负债		400,000,000.00	1,847,727,418.19	1,845,026,783.30
负债合计	3,771,674,044.11	4,322,280,258.26	5,553,555,468.76	5,400,030,387.14

少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	2,264,955,949.55	1,997,153,260.79	418,320,946.06	458,854,635.10
按持股比例计算的净资产份额	452,991,189.91	399,430,652.16	204,977,263.56	224,838,771.20
调整事项				
其中：购买产生的商誉				
内部交易未实现利润				
对联营企业权益投资的账面价值	452,991,189.91	399,430,652.16	204,977,263.56	224,838,771.20
营业收入	1,367,381,508.12	3,860,883,525.64	21,504,816.99	974,240,880.68
净利润	232,701,296.39	1,002,748,702.13	-52,782,047.23	254,767,543.52
其中：终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	232,701,296.39	1,002,748,702.13	-52,782,047.23	254,767,543.52
本期收到的来自联营企业的股利				

(十) 关联方关系及其交易

1、 本公司的实际控制人情况

实际控制人	关联关系	类型	持股比例 (%)	国籍	备注
梁衍锋	实际控制人	个人控股	50.00	中国	

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见本附注（九）2。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
梁衍锋	实际控制人
朱元焕	股东,持股 6.061%
梁秀华	股东,持股 14.0907%
梁国鑫	实际控制人的直系亲属
梁源真	实际控制人的直系亲属
周敏	副总裁
邢宝华（已离职）	副总裁
闫婉丽	副总裁
罗小华	副总裁
福建瑞闽投资有限公司	副总裁周敏实际控制的企业
福州市马尾区琅岐凤窝冷冻厂	股东朱元焕担任法定代表人的企业
首开中庚(福州)房地产开发有限公司	本公司联营企业
福建中庚国际贸易有限公司	本公司联营企业
江苏城投中庚房地产开发有限公司	本公司联营企业
温州首开中庚实业有限公司	本公司联营企业
福州首开中庚投资有限公司	本公司联营企业的子公司
福州首开中庚置业有限公司	本公司联营企业的子公司
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	本公司联营企业的子公司
福建中庚视通信息科技有限公司	本公司参股企业
徐州伟天化工有限公司	本公司联营企业
宁夏伟中能源科技有限公司	本公司联营企业的子公司
陕西伟天腾达科技有限公司	本公司联营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
福建中创贸易有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
福建中庚科控信息技术有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
徐州腾达焦化有限公司	本公司联营企业的子公司
福州航正贸易有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
福州禄恒贸易有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
大连共益建设集团有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
大连晋普建设工程有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
福建申庚实业有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
旺福控股集团有限公司	能够对子公司施加重大影响的少数股东
北京首开股份有限公司	能够对子公司施加重大影响的少数股东
北京市双桥农场有限公司	能够对子公司施加重大影响的少数股东
国营北京市永乐店农场	能够对子公司施加重大影响的少数股东
上海申庚实业发展有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
香港璟丰投资有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
上海中庚申和企业发展有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
上海庚领企业管理有限公司	实际控制人实际控制的其他企业
国汇（福建）投资有限公司	能够对子公司施加重大影响的少数股东
福州中辰晖发展有限公司	能够对子公司施加重大影响的少数股东
黄爱东	能够对子公司施加重大影响的少数股东

5、 关联方交易

（1）关联方商品和劳务

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
徐州伟天化工有限公司	采购焦炭	235,505,446.24	114,572,118.33
宁夏伟中能源科技有限公司	采购焦炭	101,141,129.74	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏城投中庚房地产开发有限公司	销售代理费		6,962,023.58
徐州伟天化工有限公司	销售焦煤	381,310,005.55	406,490,626.69
陕西伟天腾达科技有限公司	销售焦煤	1,935,266.51	
宁夏伟中能源科技有限公司	销售焦煤	118,453,842.37	

(2) 关联租赁

本集团作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本期数	上期数
福州首开中庚投资有限公司	房屋建筑物	347,285.72	397,314.29
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,006,113.35	
江苏城投中庚房地产开发有限公司	运输设备	26,213.59	26,213.59
福州首开福泰投资有限公司	房屋建筑物		33,674.28
福州首开福泰房地产开发有限公司	房屋建筑物		372,694.28

(3) 关联担保

本集团为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中庚置业集团有限公司	福州首开中庚投资有限公司	34,750.00	2017-10-30	2020-10-30	否
中庚置业集团有限公司	福建申庚实业有限公司	69,000.00	2018-12-21	2020-12-12	否
中庚置业集团有限公司	福建申庚实业有限公司	9,700.00	2020-3-19	2022-3-16	否
中庚置业集团有限公司	福州禄恒贸易有限公司	4,000.00	2019-8-30	2020-8-29	否
中庚置业集团有限公司	福州航正贸易有限公司	3,000.00	2020-6-15	2020-11-14	否
中庚置业集团有限公司	福州航正贸易有限公司	2,880.00	2020-5-12	2021-5-11	否
中庚置业集团有限公司	大连共益建设集团有限公司	29,300.00	2018-1-30	2021-1-31	否
中庚置业集团有限公司	大连晋普建设工程有限公司	29,300.00	2018-1-30	2021-1-31	否

关联方为本集团担保的情况如下：

担保方	被担保方	期末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
梁衍锋	上海城开集团龙城置业有限公司	680,000.00	2016-3-17	2021-3-16	否
梁衍锋	上海城开集团龙城置业有限公司	346,800.00	2017-12-13	2022-12-12	否
梁衍锋	福州绿丰农业综合开发有限公司	4,200.00	2020-6-10	2023-6-7	否
梁衍锋	中庚汇建设发展有限公司	78,400.00	2018-1-4	2020-12-12	否
梁衍锋	重庆中庚房地产开发有限公司	7,600.00	2019-5-22	2022-5-6	否
梁衍锋	罗源礼昌房地产开发有限公司	35,950.00	2018-6-26	2021-6-25	否
梁衍锋	福建中庚置业有限公司	12,500.00	2019-12-19	2020-12-18	否
梁衍锋	福建中庚置业有限公司	58,900.00	2015-3-27	2027-1-16	否
梁衍锋	福建中庚置业有限公司	66,341.46	2018-12-14	2028-12-14	否

担保方	被担保方	期末担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
梁衍锋	福建中庚置业有限公司	11,936.41	2015-3-27	2027-1-16	否
梁衍锋	福州中庚旺福房地产开发有限公司	65,000.00	2018-12-25	2021-12-24	否
梁衍锋	福州城开置业有限公司	82,700.00	2018-12-24	2021-11-12	否
梁衍锋	北京京西深国投商业管理有限公司	40,000.00	2019-12-19	2020-12-18	否
梁衍锋	连江中庚房地产开发有限公司	10,050.00	2019-1-4	2020-7-4	否
梁衍锋	大连一方东港置地有限公司	85,000.00	2019-10-31	2022-10-30	否
梁衍锋	福建连龙投资有限公司	90,000.00	2018-4-20	2021-4-19	否
梁衍锋	福建连龙投资有限公司	13,700.00	2018-3-28	2021-3-28	否

(4) 关联方资金拆借

无。

(5) 其他关联交易

无。

6、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	江苏城投中庚房地产开发有限公司	12,512,760.00			
其他应收款	旺福控股集团有限公司	316,165,228.00		224,700,000.00	
其他应收款	福州航正贸易有限公司	638,891,367.11		1,827,421,367.11	
其他应收款	福州禄恒贸易有限公司	1,277,422,406.93		2,107,454,942.70	
其他应收款	北京首都开发股份有限公司	42,265,896.70			
其他应收款	上海申庚实业发展有限公司	38,253,387.08		12,490,967.33	
其他应收款	福建瑞闽投资有限公司	34,125,000.00		34,125,000.00	
其他应收款	福建中庚科控信息技术有限公司	216.62		1,000.00	
其他应收款	福州首开福泰投资有限公司			60,000,000.00	
其他应收款	首开中庚(福州)房地产开发有限公司			200,000.00	
应收账款	福州首开中庚置业有限公司	1,340,795.00		7,878,802.00	
应收账款	首开中庚(福州)房地产开发有限公司	525,309.58		307,187.32	
应收账款	福州首开福泰投资有限公司	0.54		0.54	

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福州首开瑞泰房地产开发有限公司	160,652.80		133,091.52	
应收账款	福州首开中庚投资有限公司	2,538,449.66		2,000,000.00	
应收账款	宁夏伟中能源科技有限公司	34,021,624.66		12,288,154.69	
应收账款	上海申庚实业发展有限公司	1,750.00		1,750.00	
应收账款	徐州伟天化工有限公司	51,656,907.93		76,412,217.97	
预付账款	徐州伟天化工有限公司	44,278,675.47		81,737,556.62	
预付账款	大连共益建设集团有限公司	15,337,974.52		15,337,974.52	

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	福州中鼎投资有限公司	407,833,667.00	320,000,000.00
其他应付款	福州首开中庚置业有限公司	287,273,100.00	278,869,600.00
其他应付款	梁衍锋	11,748,101.00	11,748,101.00
其他应付款	梁秀华	1,587,400.00	1,587,400.00
其他应付款	江苏城投中庚房地产开发有限公司		143,966,989.24
其他应付款	香港璟丰投资有限公司	38,790,353.20	38,790,353.20
其他应付款	北京首都开发有限公司		2,842,593.02
其他应付款	福建申庚实业有限公司	254,112,958.50	235,257,634.28
其他应付款	福建中庚视通信息科技有限公司	4,992,000.00	4,992,000.00
其他应付款	福州首开瑞泰房地产开发有限公司		36,825.00
其他应付款	福州首开中庚投资有限公司	817,314,800.00	777,182,096.21
其他应付款	温州首开中庚实业有限公司	76,000,000.00	99,900,000.00
其他应付款	北京市双桥农场有限公司	28,822,995.25	528,822,995.25
预收账款	徐州伟天化工有限公司		
预收账款	首开中庚(福州)房地产开发有限公司	1,308,266.00	1,308,266.00
预收账款	温州首开中庚实业有限公司	65,473,057.00	16,000,000.00
应付账款	徐州伟天化工有限公司		
应付账款	福建中庚视通信息科技有限公司	34,842,652.00	34,842,652.00
应付账款	福州首开中庚投资有限公司		8,212.00

(十一) 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至2020年6月30日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

发生时间	诉讼事由概述	进展情况	备注
2019年6月	2017年中庚集团拟与中科建设开发总公司(以下简称中科建设)以收购部分中科建设或其关联企业已投资的项目公司的股权形式进行合作,2019年合作正式终止。在此期间,中庚集团以借款形式向中科建设打款15亿元。2019年6月26日中庚集团向福州市中级人民法院提起诉讼,要求中科建设归还15亿借款本金及利息,并要求顾玮国、张友进、中科供应链、上海贵灵实业集团有限公司(以下简称上海贵灵)、上海生南实业发展有限公司、永康富治实业有限公司按约定承担连带担保责任。	上海市第三中级人民法院已受理中科建破产案件并着手预重整事宜,中庚集团已完成债权申报。中庚集团在借款纠纷案件中积极推进诉讼保全工作,目前已查封的债务人和担保人持有的股权或资产估值为20.83亿,已了解的债务人和担保人其他股权或资产线索约60亿。目前已取得一审胜诉判决,正在等待判决生效。	涉案金额 1,500,000,000.00元
2019年8月	2018年8月,大连汇盛投资有限公司(以下简称的“大连汇盛”)分别向厦门威晟商业保理有限公司和国玉兴财(厦门)商业保理有限公司(以下简称债权人)各借款2亿元,合计借款4亿元,借款期限自2018年8月20日起至10月19日止。我司股东梁衍锋先生、大连汇盛实控人逢宇峰先生、大连汇盛法定代表人王家壮先生为借款提供了连带担保责任。因大连汇盛至今未归还本金及自2018年12月28日起的利息,债权人诉至法院要求大连汇盛还款及要求各担保人承担连带担保责任。	法院已对大连汇盛、逢宇峰先生、王家壮先生所持有的约15.4亿资产进行了保全。2019年10月又对梁衍锋先生持有的我司4亿股采取了保全措施,约占中庚集团注册资金的12.12%。 案件已完成一审庭审程序,正在等待判决。	涉案金额 400,000,000.00元
2020年1月	上海建筑装饰集团有限公司为上海城开集团龙城置业有限公司提供办公楼精装修改造工程,后因未对结算达成一致,上海建筑装饰集团有限公司要求上海城开集团龙城置业有限公司支付款项及对应利息	向法院提供代管款项后,法院尚未选定审价单位。	涉案金额 7,087,791.18元
2020年1月	上海建工四建集团有限公司为上海城开集团龙城置业有限公司梅陇南方商务区项目总承包方,双方就该工程项目结算款项未达成一致,上海建工四建集团有限公司要求支付款项及承担利息。	一审判决已确认四建的债权,目前各方正在就债权实现进行和解磋商。	涉案金额 381,149,568.00元
2020年4月	原告:盛京银行股份有限公司大连分行 被告:大连翰隆贸易有限公司;大连汇盛投资有限公司;中庚置业集团有限公司;大连澳南房屋开发有限公司;大连润泰房地产开发有限公司;焦正刚;刘淑霞;刘道春;梁楠。 原告要求被告一立即归还银行承兑汇票垫款,并要求其他被告承担担保责任。	一审已开庭,等待判决。	涉案金额 30,176,498.72元

(2) 担保事项

A、本集团为关联方担保事项详见本附注(七)16、附注(七)24及(十)5(3)。

B、本集团为非关联方担保事项

无。

C、为业主担保:为保障银行向购房人发放贷款的安全,按房地产行业经营惯例,凡购房者需要向银行申请贷款的,在办妥房地产抵押登记且将他项权证交付给银行之前,由开发商为上述项目的购房者提供阶段性连带责任保证。购房人取得所购房屋的房地产权证并以其所购房屋为银行方贷款设定抵押担保、银行方取得抵押登记证明文件正本之日起,开发商的保证解除。

截至2020年6月30日,公司下属房地产开发企业开发的部分项目均存在该类担保情形。

(十二) 资产负债表日后事项

1、资产负债日后重大投资

无。

2、其他重要的资产负债表日后事项说明

无。

(十三) 其他重要事项

1、重要前期会计差错更正

截至报告日，本集团无重要前期会计差错更正。

2、其他重要事项

无。

(十四) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	25,113,550.86	100.00	36,070.42	0.14	25,077,480.44
正常信用风险组合	25,100,950.86	99.95	36,070.42	0.14	25,064,880.44
关联方组合	12,600.00	0.05			12,600.00
其他不计提坏账准备组合					
组合小计	25,113,550.86	100.00	36,070.42	0.14	25,077,480.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	25,113,550.86	100.00	36,070.42	0.14	25,077,480.44

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	25,027,452.96	100.00	36,070.42	0.14	24,991,382.54
正常信用风险组合	25,025,652.96	99.99	36,070.42	0.14	24,989,582.54

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
关联方组合	1,800.00	0.01			1,800.00
其他不计提坏账准备组合					
组合小计	25,027,452.96	100.00	36,070.42	0.14	24,991,382.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	25,027,452.96	100.00	36,070.42	0.14	24,991,382.54

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	20,757,578.39		
1 年至 2 年 (含 2 年)	4,018,771.97	120,563.16	3.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	324,600.50	19,476.03	6.00
3 年至 4 年 (含 4 年)			
4 年至 5 年 (含 5 年)			
5 年以上			
合 计	25,100,950.86	140,039.19	0.56

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	20,682,280.49		
1 年至 2 年 (含 2 年)	4,018,771.97	120,563.16	3.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	324,600.50	19,476.03	6.00
3 年至 4 年 (含 4 年)			
4 年至 5 年 (含 5 年)			
5 年以上			
合 计	25,025,652.96	140,039.19	0.56

确定该组合的依据详见附注 (五) 10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款 期末余额的 比例(%)	计提的坏账 准备期末余 额
厦门国际信托有限公司	24,398,098.46	97.15	120,563.16
福州春华食府餐饮管理有限公司	227,216.50	0.90	
浙江金岩控股集团有限公司	190,331.00	0.76	11,419.86
云集网络（大连）有限公司	134,269.50	0.53	8,056.17
福州市鼓楼区金听仪乐器有限公司	124,703.00	0.50	
合计	25,074,618.46	99.84	140,039.19

2、 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,133,161,997.37	12,073,984,209.87
合 计	12,133,161,997.37	12,073,984,209.87

以下是与其他应收款有关的附注：

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单项计 提坏账准备的其他应收 款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应收 款	12,186,125,683.53	100.00	52,963,686.16	3.17	12,133,161,997.37
正常信用风险组合	1,671,125,399.51	13.71	52,963,686.16	3.17	1,618,161,713.35
关联方组合	10,502,252,588.02	86.19			10,502,252,588.02
其他不计提坏账准备组 合	12,747,696.00	0.10			12,747,696.00
组合小计	12,186,125,683.53	100.00	52,963,686.16	0.43	12,133,161,997.37
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的其他 应收款					
合 计	12,186,125,683.53	100.00	52,963,686.16	0.43	12,133,161,997.37

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计 提 比例 (%)	
单项金额重大并单项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	12,124,020,504.03	100.00	50,036,294.16	2.98	12,073,984,209.87
正常信用风险组合	1,681,258,404.58	13.87	50,036,294.16	2.98	1,631,222,110.42
关联方组合	10,440,976,409.45	86.12			10,440,976,409.45
其他不计提坏账准备组合	1,785,690.00	0.01			1,785,690.00
组合小计	12,124,020,504.03	100.00	50,036,294.16	0.41	12,073,984,209.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	12,124,020,504.03	100.00	50,036,294.16	0.41	12,073,984,209.87

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	276,689,194.24		
1年至2年（含2年）	1,291,729,538.60	38,751,886.16	3.00
2年至3年（含3年）	71,550,000.00	4,293,000.00	6.00
3年至4年（含4年）	20,156,666.67	2,418,800.00	12.00
4年至5年（含5年）	5,000,000.00	1,500,000.00	30.00
5年以上	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00
合 计	1,671,125,399.51	52,963,686.16	3.17

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	281,322,199.31		
1年至2年（含2年）	1,294,715,938.60	38,841,478.16	3.00
2年至3年（含3年）	74,063,600.00	4,443,816.00	6.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3年至4年(含4年)	22,200,000.00	2,664,000.00	12.00
4年至5年(含5年)	6,956,666.67	2,087,000.00	30.00
5年以上	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00
合计	1,681,258,404.58	50,036,294.16	2.98

确定该组合的依据详见附注(五)10。

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来	10,502,252,588.02		
押金、保证金	12,707,696.00		
备用金及代收代付款	40,000.00		
合计	10,515,000,284.02		

确定上述组合的依据详见附注(五)10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,927,392.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
应收关联方往来款-合并范围内	9,745,588,954.65	9,542,516,237.06
应收关联方往来款-合并范围外	756,663,633.37	898,460,172.39
其他资金往来款	1,671,125,399.51	1,681,258,404.58
备用金及代收代付款	40,000.00	49,994.00
押金、其他保证金	12,707,696.00	1,735,696.00
合计	12,186,125,683.53	12,124,020,504.03

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福建中庚置业有限公司	应收关联方往来款	4,038,354,320.08	其中:1年以内 2,577,635,336.91 元; 1-2年 146,071,8983.17 元。	33.14	
中科建设开发总公司	其他资金往来款	1,174,000,000.00	1-2年	9.63	35,220,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大连一方东港置地有限公司	应收关联方往来款	1,016,554,041.00	其中:4-5年 218,659,881.00元; 5年以上 797,894,160.00元。	8.34	
福州中庚旺福房地产开发有限公司	应收关联方往来款	899,209,775.33	其中:1年以内 680,919,604.00元; 1-2年 218290171.33元。	7.38	
大连中庚投资有限公司	应收关联方往来款	810,193,836.00	其中:1年以内 239,990,000.00元; 1-2年 570,203,836.00元。	6.65	
合计		7,938,311,972.41		65.14	

3、长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,565,960,206.02		9,565,960,206.02	9,565,960,206.02		9,565,960,206.02
对联营、合营企业投资	857,036,076.09		857,036,076.09	826,684,033.86		826,684,033.86
合计	10,422,996,282.11		10,422,996,282.11	10,392,644,239.88		10,392,644,239.88

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福州骏建房地产开发有限公司	348,150,500.00			348,150,500.00		
福建中庚物业管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
江苏中庚房地产开发有限公司	103,510,000.00			103,510,000.00		
福建中庚置业有限公司	390,000,000.00			390,000,000.00		
大连中庚房地产开发有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
北京亿本房地产开发有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
福建中庚营销顾问有限公司	3,670,000.00			3,670,000.00		
重庆中庚房地产开发有限公司	170,000,000.00			170,000,000.00		
大连中庚投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
福州申达金融服务外包	100,000,000.00			100,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
有限公司						
申达国际有限公司	84,186.00			84,186.00		
上海城开集团龙城置业有限公司	3,575,000,000.00			3,575,000,000.00		
福建中庚信息科技有限公司	16,200,000.00			16,200,000.00		
福建申达房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
福建省南平三建工程有限公司	40,667,200.00			40,667,200.00		
河南东方银星投资股份有限公司	2,221,641,598.57			2,221,641,598.57		
中庚科技发展股份有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
福建连龙投资有限公司	252,424,242.42			252,424,242.42		
宁波兴港码头建设有限公司	1,420,000,000.00			1,420,000,000.00		
中科联亚(上海)投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
中庚地产(上海)有限公司	8,112,479.03			8,112,479.03		
中庚能源有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
合计	9,565,960,206.02			9,565,960,206.02		

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
福州中鼎投资有限公司	445,970,911.44		445,970,911.44	399,430,652.16		399,430,652.16
首开中庚(福州)房地产开发有限公司	198,975,568.05		198,975,568.05	224,838,771.20		224,838,771.20
中庚基金管理有限公司	44,125,042.17		44,125,042.17	34,450,056.07		34,450,056.07
福建中庚国际贸易有限公司	35,182,851.06		35,182,851.06	35,182,851.06		35,182,851.06
徐州伟天化工有限公司	132,781,703.37		132,781,703.37	132,781,703.37		132,781,703.37
小计	857,036,076.09		857,036,076.09	826,684,033.86		826,684,033.86
合计	857,036,076.09		857,036,076.09	826,684,033.86		826,684,033.86

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
福州中鼎投资有限公司			46,540,259.28					
首开中庚(福州)房地产开发有限公司			-25,863,203.15					
中庚基金管理有限公司			9,674,986.10					
福建中庚国际贸易有限公司								
徐州伟天化工有限公司								
小计			30,352,042.23					
合计			30,352,042.23					

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	126,944,340.64	2,451,353.29	28,654,519.44	
合计	126,944,340.64	2,451,353.29	28,654,519.44	

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	30,352,042.23	371,779,121.72
处置长期股权投资损益（损失“-”）		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	4,048,997.66	8,127,316.69
合计	34,401,039.89	379,906,438.41

(十五) 补充资料

1、 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

(收益以正数列示，损失以负数列示)

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	39,029.92	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,902,843.83	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,048,997.66	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

项 目	本期发生额	说明
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	985,928,846.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,733,339.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,983,454.67	
小 计	994,169,832.43	
减：非经常性损益的所得税影响数	248,542,458.11	
少数股东损益的影响数	-787,733.59	
合 计	746,415,107.91	

2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

报告期利润	加权平均	每股收益	
	净资产 收益率(%)	基本每股	稀释每股
		收益	收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.04	0.222	0.222
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.82	-0.045	-0.045

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



