

上海尤安建筑设计股份有限公司

审计报告

大华审字[2021]000274号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)



# 上海尤安建筑设计股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2020年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-7
	母公司资产负债表	8-9
	母公司利润表	10
	母公司现金流量表	11
	母公司股东权益变动表	12-14
	财务报表附注	1-94
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	

# 审计报告

大华审字[2021]000274号

上海尤安建筑设计股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了上海尤安建筑设计股份有限公司(以下简称“尤安设计”)财务报表,包括2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度、2019年度、2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了尤安设计2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度、2019年度、2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于尤安设计,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为分别对2020年度、2019年度、2018年度期间财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应

对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

- 1.营业收入的确认
- 2.应收账款坏账准备的计提

(一) 营业收入的确认

1. 事项描述

关键审计事项适用的会计年度：2020 年度、2019 年度、2018 年度。

尤安设计与营业收入相关的会计政策及信息披露请参阅合并财务报表附注四（二十五）、（二十六）及附注六注释、25 相关收入披露。尤安设计 2020 年、2019 年和 2018 年合并财务报表营业收入分别为 92,556.05 万元、85,430.23 万元、72,957.09 万元。由于营业收入金额重大，营业收入确认的真实性及营业收入确认在恰当期间可能存在错报风险，因此我们将营业收入的确认作为关键审计事项。

2. 审计应对

在 2020 年度、2019 年度、2018 年度财务报表审计中，我们针对营业收入实施的重要审计程序包括：

(1) 了解项目管理流程，包括建筑设计合同的签订和合同变更的政策、程序和方法，并测试了相关内部控制；

(2) 了解、评估和测试尤安设计与收入相关的关键内部控制制度的设计和运行有效性；

(3) 检查重大合同及关键合同条款，复核营业收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的规定；

(4) 执行分析性复核程序，包括各年度营业收入、营业成本、

毛利率波动分析,主要项目的营业收入、营业成本、毛利率波动分析,判断营业收入和毛利率波动的合理性;

(5) 选取项目样本执行细节测试和截止性测试,核对业务合同关键条款和履约进度对应的支持性文件和证据,包括客户工作量确认函、建筑工程设计方案批复、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、建设工程施工许可证、竣工备案登记等,检查项目的履约进度判断是否正确,与合同的结算条件是否相符;

(6) 选取项目样本进行重新计算,检查收入确认金额是否符合企业会计准则的相关规定;

(7) 选取主要项目,就项目名称、合同金额、履约进度及项目结算等向客户执行发函程序;

(8) 对主要客户进行实地走访,查看项目现场,了解项目执行情况等。

基于已执行的审计工作,我们认为,尤安设计管理层对营业收入确认符合企业会计准则相关的规定,相关信息在财务报表附注中所作出的披露是适当的。

## (二) 应收账款坏账准备的计提

### 1. 事项描述

关键审计事项适用的会计年度:2020年度、2019年度、2018年度。

尤安设计与应收账款坏账准备相关的会计政策及账面金额信息披露请参阅合并财务报表附注四(十一)、(十二)及附注六注释3、应收账款披露。2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日合并财务报表应收账款原值分别为68,831.22万元、53,035.89万元、46,632.65万元,坏账准备分别为12,451.74万元、10,449.16万

元、10,127.12 万元。管理层依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合的基础上，2020 年和 2019 年采用预期信用损失法计提坏账准备，2018 年以历史实际损失率为基础确定的坏账准备率计提坏账准备。由于应收账款金额重大，并且坏账准备的计提涉及重大会计估计和判断，且应收账款坏账准备对于财务报表具有重要性，因此我们将应收账款坏账准备计提确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

(1) 了解、评估并测试管理层与应收账款日常管理、组合划分及可收回性、预期信用损失估计评估相关的关键内部控制；

(2) 了解管理层评估应收账款坏账准备时的判断和考虑因素，分析管理层对应收账款坏账准备会计估计的合理性；

(3) 检查管理层编制的应收账款账龄分析表，复核账龄的准确性；

(4) 对于单项金额重大的应收账款，选取样本复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据；

(5) 对在单项工具层面能以合理成本评估和确定预期信用损失的，复核管理层评估信用风险及预期信用损失金额确定的依据；

(6) 对管理层按照信用风险特征划分若干组合计提坏账准备的，复核管理层划分标准的恰当性和历史坏账损失率及预期信用损失率的合理性；

(7) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，通过分析应收账款的账龄、客户结算账期、信誉情况，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，重新计算并评价应收账款坏账准备计提的合理性；

(8) 通过选取样本执行应收账款函证程序及期后回款检查程序，

进一步评价管理层对应收账款坏账准备计提的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为，尤安设计管理层对应收账款坏账准备的计提符合企业会计准则相关的规定，相关信息在财务报表附注中所作出的披露是适当的。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

尤安设计管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，尤安设计管理层负责评估尤安设计的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算尤安设计、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督尤安设计的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、

虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就尤安设计中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些



事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：  
(项目合伙人)

胡宏



中国注册会计师：

陈赛红



二〇二一年三月二十五日



## 合并资产负债表

编制单位:上海尤安建筑设计股份有限公司

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注六	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动资产:</b>				
货币资金	注释1	373,027,585.19	281,731,311.41	167,704,251.44
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				
衍生金融资产				
应收票据	注释2	28,681,530.98	27,778,363.73	5,104,250.00
应收账款	注释3	563,794,818.99	425,867,302.88	365,055,348.62
应收款项融资				
预付款项	注释4	250,290.24	532,721.57	302,875.41
其他应收款	注释5	1,510,085.36	2,488,811.59	1,853,850.91
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	注释6	5,792,674.52	1,543,141.54	2,132,438.11
<b>流动资产合计</b>		<b>973,056,985.28</b>	<b>739,941,652.72</b>	<b>542,153,014.49</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	注释7	25,639,604.14	27,013,105.78	6,380,562.16
固定资产	注释8	5,179,643.62	7,763,205.78	8,399,958.85
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	注释9	4,735,043.17	6,684,324.54	2,072,115.45
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	注释10	24,043,639.44	34,274,621.52	26,841,249.31
递延所得税资产	注释11	23,702,226.88	21,099,182.68	21,244,711.86
其他非流动资产	注释12	14,993,150.00	14,993,150.00	3,213,432.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>98,293,307.25</b>	<b>111,827,590.30</b>	<b>68,152,029.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,071,350,292.53</b>	<b>851,769,243.02</b>	<b>610,305,044.12</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



## 合并资产负债表（续）

编制单位：上海尤安建筑设计股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动负债：</b>				
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				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	注释13	39,900,812.95	27,096,784.63	26,254,847.31
预收款项	注释14		148,047,278.23	127,779,454.79
合同负债	注释15	78,847,014.71		
应付职工薪酬	注释16	141,374,394.73	126,515,160.96	122,574,261.38
应交税费	注释17	80,210,627.23	63,294,730.28	70,501,339.73
其他应付款	注释18	8,092,644.07	3,437,387.09	1,747,978.72
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	注释19	4,730,820.88		
<b>流动负债合计</b>		<b>353,156,314.57</b>	<b>368,391,341.19</b>	<b>348,857,881.93</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
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				
其他非流动负债	注释20	6,627,922.80	5,004,916.84	1,316,915.58
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,627,922.80</b>	<b>5,004,916.84</b>	<b>1,316,915.58</b>
<b>负债合计</b>		<b>359,784,237.37</b>	<b>373,396,258.03</b>	<b>350,174,797.51</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	注释21	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	注释22	153,290,299.02	153,290,299.02	153,054,935.02
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	注释23	45,288,014.25	45,288,014.25	21,405,236.97
未分配利润	注释24	450,162,857.44	217,875,813.17	24,630,062.05
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>708,741,170.71</b>	<b>476,454,126.44</b>	<b>259,090,234.04</b>
少数股东权益		2,824,884.45	1,918,858.55	1,040,012.57
<b>股东权益合计</b>		<b>711,566,055.16</b>	<b>478,372,984.99</b>	<b>260,130,246.61</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,071,350,292.53</b>	<b>851,769,243.02</b>	<b>610,305,044.12</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：


# 合并利润表

编制单位：上海允安建筑设计股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	注释25	925,560,450.70	854,302,315.68	729,570,871.33
减：营业成本	注释25	464,696,991.01	437,249,901.17	367,404,968.50
税金及附加	注释26	4,458,287.29	4,624,022.49	4,855,447.55
销售费用	注释27	17,213,058.98	17,826,534.11	16,354,513.52
管理费用	注释28	53,515,167.42	55,412,625.73	129,308,342.22
研发费用	注释29	45,558,809.31	45,089,957.70	44,378,897.15
财务费用	注释30	-5,385,038.12	-3,144,564.21	688,875.64
其中：利息费用			4,712.50	
利息收入		5,458,135.97	3,180,061.96	91,836.04
加：其他收益	注释31	18,481,803.25	18,239,587.34	10,609,410.09
投资收益	注释32	-1,959,879.76	-1,260,965.45	5,126,836.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-1,959,879.76	-1,260,965.45	
净敞口套期收益				
公允价值变动收益				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释33	-21,074,925.33	-4,000,334.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释34			-16,574,551.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释35	593.29	382,324.57	18,700.53
<b>二、营业利润</b>		340,950,766.26	310,604,450.65	165,760,222.56
加：营业外收入	注释36	161.60	1.46	2,511.87
减：营业外支出	注释37	67,044.96	193,504.97	154,740.19
<b>三、利润总额</b>		340,883,882.90	310,410,947.14	165,607,994.24
减：所得税费用	注释38	47,690,812.73	44,403,572.76	36,946,159.63
<b>四、净利润</b>		293,193,070.17	266,007,374.38	128,661,834.61
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润				
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润		293,193,070.17	266,007,374.38	128,661,834.61
终止经营净利润				
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润		292,287,044.27	265,128,528.40	128,267,237.81
少数股东损益		906,025.90	878,845.98	394,596.80
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 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. 其他债权工具投资公允价值变动				
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差异				
9. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益				
10. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产				
11. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
<b>六、综合收益总额</b>		293,193,070.17	266,007,374.38	128,661,834.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		292,287,044.27	265,128,528.40	128,267,237.81
归属于少数股东的综合收益总额		906,025.90	878,845.98	394,596.80
<b>七、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益		4.87	4.42	2.14
（二）稀释每股收益		4.87	4.42	2.14

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

3-2-1-12  
第3页

会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：上海尤安建筑设计股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		757,531,302.28	816,790,133.70	729,640,878.70
收到的税费返还		1,177,710.43	626,678.91	15,399.49
收到其他与经营活动有关的现金	注释39	23,698,501.98	20,389,337.72	10,749,411.08
经营活动现金流入小计		782,407,514.69	837,806,150.33	740,405,689.27
购买商品、接受劳务支付的现金		100,484,129.93	122,740,001.48	141,434,102.60
支付给职工以及为职工支付的现金		404,877,068.29	398,693,989.25	310,470,457.19
支付的各项税费		93,897,542.11	92,669,148.32	80,699,889.97
支付其他与经营活动有关的现金	注释39	25,399,276.00	27,985,062.96	55,700,600.24
经营活动现金流出小计		624,658,016.33	642,088,202.01	588,305,050.00
经营活动产生的现金流量净额		157,749,498.36	195,717,948.32	152,100,639.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金				268,148,000.00
取得投资收益收到的现金				5,126,836.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,411.50	407,724.57	25,431.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		3,411.50	407,724.57	273,300,267.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,480,397.02	35,191,290.42	22,331,180.87
投资支付的现金				116,826,737.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		3,480,397.02	35,191,290.42	139,157,918.71
投资活动产生的现金流量净额		-3,476,985.52	-34,783,565.85	134,142,348.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
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			1,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			1,000,000.00	
偿还债务支付的现金			1,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,000,000.00	48,004,712.50	128,019,436.53
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		2,485,849.06		
筹资活动现金流出小计		62,485,849.06	49,004,712.50	128,019,436.53
筹资活动产生的现金流量净额		-62,485,849.06	-48,004,712.50	-128,019,436.53
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>				
加：年初现金及现金等价物余额		280,633,921.41	167,704,251.44	9,480,699.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>				
		372,420,585.19	280,633,921.41	167,704,251.44

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

  
陈磊

主管会计工作负责人：

  
陈姚

会计机构负责人：

  
陈佳



(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

## 合并股东权益变动表

2020年度

附注六

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益		
一、上年年末余额	60,000,000.00		153,290,299.02			1,918,858.55	478,372,984.99
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	60,000,000.00		153,290,299.02			1,918,858.55	478,372,984.99
三、本年增减变动金额						906,025.90	233,193,070.17
(一) 综合收益总额						906,025.90	293,193,070.17
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	60,000,000.00		153,290,299.02			2,824,884.45	711,566,055.16

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人: 


主管会计工作负责人:





会计机构负责人: 



会计机构负责人: 



## 合并股东权益变动表

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

2019年度

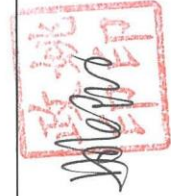
项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计			
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益			专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	60,000,000.00		153,054,935.02				21,405,236.97	24,630,062.05	1,040,012.57	260,130,246.61
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	60,000,000.00		153,054,935.02				21,405,236.97	24,630,062.05	1,040,012.57	260,130,246.61
三、本年增减变动金额			235,364.00				23,882,777.28	193,245,751.12	878,845.98	218,242,738.38
(一) 综合收益总额								265,128,528.40	878,845.98	266,007,374.38
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							23,882,777.28	-71,882,777.28		-48,000,000.00
2. 对股东的分配							23,882,777.28	-23,882,777.28		-48,000,000.00
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	60,000,000.00		153,290,299.02				45,288,014.25	217,875,813.17	1,918,858.55	478,372,984.99
			235,364.00							235,364.00

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人: *Chen Shuo*

主管会计工作负责人:



会计机构负责人: *Chen Shuo*



## 合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2018年度

附注六


项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	25,000,000.00		102,365,886.76				11,165,624.41	34,602,436.80	714,607.91	173,848,555.88
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	25,000,000.00		102,365,886.76				11,165,624.41	34,602,436.80	714,607.91	173,848,555.88
三、本年增减变动金额	35,000,000.00		50,689,048.26				10,239,612.56	-9,972,374.75	325,404.66	86,281,690.73
(一) 综合收益总额								128,267,237.81	394,596.80	128,661,834.61
(二) 股东投入和减少资本			85,689,048.26						-69,192.14	85,619,856.12
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额			85,716,970.88							85,716,970.88
4. 其他			-27,922.62						-69,192.14	-97,114.76
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							10,239,612.56	-138,239,612.56		-128,000,000.00
2. 对股东的分配							10,239,612.56	-10,239,612.56		
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转	35,000,000.00		-35,000,000.00							
1. 资本公积转增股本	35,000,000.00		-35,000,000.00							
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	60,000,000.00		153,054,935.02				21,405,236.97	24,630,062.05	1,040,012.57	260,130,246.61

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:  

主管会计工作负责人: 



会计机构负责人: 







## 母公司资产负债表

编制单位：上海元安建筑设计股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金		297,237,619.77	216,532,322.99	132,413,382.66
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				
衍生金融资产				
应收票据		28,681,530.98	23,228,363.73	3,954,250.00
应收账款	注释1	550,263,321.03	404,013,277.39	329,821,719.96
应收款项融资				
预付款项		192,742.35	485,242.73	247,453.19
其他应收款	注释2	5,731,478.50	2,475,947.64	7,875,673.93
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		5,450,131.81	1,543,141.54	2,132,438.11
<b>流动资产合计</b>		<b>887,556,824.44</b>	<b>648,278,296.02</b>	<b>476,444,917.85</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	注释3	30,236,361.52	30,236,361.52	30,247,182.36
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		19,909,246.86	20,957,646.06	
固定资产		4,039,232.80	5,970,693.44	6,355,412.93
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		4,620,371.13	6,487,411.12	1,772,447.83
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		24,043,639.44	34,274,621.52	26,841,249.31
递延所得税资产		15,270,417.61	10,673,118.21	7,696,230.88
其他非流动资产		14,993,150.00	14,993,150.00	3,213,432.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>113,112,419.36</b>	<b>123,593,001.87</b>	<b>76,125,955.31</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,000,669,243.80</b>	<b>771,871,297.89</b>	<b>552,570,873.16</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司资产负债表（续）

编制单位：上海元安建筑设计股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	2020/6/30	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动负债：</b>				
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				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		55,390,470.06	36,611,361.89	39,132,083.30
预收款项			124,625,474.97	97,485,900.29
合同负债		70,332,250.12		
应付职工薪酬		132,653,371.72	119,829,130.08	116,398,380.79
应交税费		72,258,310.02	52,333,164.99	57,474,123.10
其他应付款		10,058,638.11	3,268,885.09	1,628,242.82
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债		4,219,935.01		
<b>流动负债合计</b>		<b>344,912,975.04</b>	<b>336,668,017.02</b>	<b>312,118,730.30</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
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				
其他非流动负债		6,627,922.80	5,004,916.84	1,316,915.58
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,627,922.80</b>	<b>5,004,916.84</b>	<b>1,316,915.58</b>
<b>负债合计</b>		<b>351,540,897.84</b>	<b>341,672,933.86</b>	<b>313,435,645.88</b>
<b>股东权益：</b>				
股本		60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		153,318,221.64	153,318,221.64	153,082,857.64
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		45,288,014.25	45,288,014.25	21,405,236.97
未分配利润		390,522,110.07	171,592,128.14	4,647,132.67
<b>股东权益合计</b>		<b>649,128,345.96</b>	<b>430,198,364.03</b>	<b>239,135,227.28</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>1,000,669,243.80</b>	<b>771,871,297.89</b>	<b>552,570,873.16</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：


主管会计工作负责人：


会计机构负责人：




## 母公司利润表

编制单位：上海元安建筑设计股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	注释4	913,051,022.46	825,512,659.57	692,107,558.77
减：营业成本	注释4	461,867,174.71	431,309,252.02	362,750,008.42
税金及附加		4,165,674.45	4,269,204.05	4,402,805.10
销售费用		17,118,719.36	17,680,973.63	16,148,587.50
管理费用		51,159,990.67	53,027,978.12	127,023,572.78
研发费用		44,686,197.62	44,068,613.85	43,115,440.13
财务费用		-3,762,705.42	-2,120,077.91	687,136.51
其中：利息费用			4,712.50	
利息收入		3,809,997.96	2,144,624.17	76,822.61
加：其他收益		17,121,936.94	16,189,976.81	7,576,117.00
投资收益	注释5	-1,899,869.70	-1,182,325.82	3,300,615.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-1,899,869.70	-1,189,512.51	
净敞口套期收益				
公允价值变动收益				
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-29,025,656.74	-16,157,914.32	
资产减值损失（损失以“-”号填列）				-17,918,685.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）		593.29		
<b>二、营业利润</b>		<u>324,012,974.86</u>	<u>276,126,452.48</u>	<u>130,938,055.88</u>
加：营业外收入		161.60	1.15	421.95
减：营业外支出		67,044.96	181,630.75	154,326.88
<b>三、利润总额</b>		<u>323,946,091.50</u>	<u>275,944,822.88</u>	<u>130,784,150.95</u>
减：所得税费用		45,016,109.57	37,117,050.13	28,388,025.40
<b>四、净利润</b>		<u>278,929,981.93</u>	<u>238,827,772.75</u>	<u>102,396,125.55</u>
（一）持续经营净利润		278,929,981.93	238,827,772.75	102,396,125.55
（二）终止经营净利润				
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 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. 其他债权工具投资公允价值变动				
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差异				
9. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益				
10. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产				
11. 其他				
<b>六、综合收益总额</b>		<u>278,929,981.93</u>	<u>238,827,772.75</u>	<u>102,396,125.55</u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

 陈石琪

主管会计工作负责人：

3-2-1-19

第 10 页

 姚政

会计机构负责人：

 唐俊



## 母公司现金流量表

编制单位：上海元安建筑设计股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		735,179,065.79	769,793,160.61	651,762,390.45
收到的税费返还		1,177,710.43		
收到其他与经营活动有关的现金		20,814,483.47	17,448,767.55	7,653,361.56
经营活动现金流入小计		757,171,259.69	787,241,928.16	659,415,752.01
购买商品、接受劳务支付的现金		108,617,301.08	134,587,455.53	123,399,222.04
支付给职工以及为职工支付的现金		389,485,664.13	383,698,786.88	295,970,459.70
支付的各项税费		87,522,928.16	82,615,356.33	57,037,838.78
支付其他与经营活动有关的现金		24,486,069.91	26,735,078.43	34,952,474.60
经营活动现金流出小计		610,111,963.28	627,636,677.17	511,359,995.12
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>147,059,296.41</b>	<b>159,605,250.99</b>	<b>148,055,756.89</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金			18,007.53	108,880,000.00
取得投资收益收到的现金			6,031,323.02	21,374,874.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,411.50		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			6,049,330.55	130,254,874.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,403,473.96	34,628,318.71	20,958,693.75
投资支付的现金				96,737.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		3,403,473.96	34,628,318.71	21,055,431.59
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,403,473.96</b>	<b>-28,578,988.16</b>	<b>109,199,442.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金			1,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			1,000,000.00	
偿还债务支付的现金			1,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,000,000.00	48,004,712.50	128,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,485,849.06		
筹资活动现金流出小计		62,485,849.06	49,004,712.50	128,000,000.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-62,485,849.06</b>	<b>-48,004,712.50</b>	<b>-128,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>81,169,973.39</b>	<b>83,021,550.33</b>	<b>129,255,199.55</b>
加：年初现金及现金等价物余额		215,434,932.99	132,413,382.66	3,158,183.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>296,636,619.77</b>	<b>215,434,932.99</b>	<b>132,413,382.66</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

附注十四

2020年度

	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	60,000,000.00		153,318,221.64				45,288,014.25	171,592,128.14	430,198,364.03
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	60,000,000.00		153,318,221.64				45,288,014.25	171,592,128.14	430,198,364.03
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积								-60,000,000.00	-60,000,000.00
2. 对股东的分配								-60,000,000.00	-60,000,000.00
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	60,000,000.00		153,318,221.64				45,288,014.25	390,522,110.07	649,128,345.96

编制单位: 上海亦安建设规划设计股份有限公司

陈颖

一、上年年末余额

加: 会计政策变更

前期差错更正

其他

二、本年初余额

三、本年增减变动金额

(一) 综合收益总额

(二) 股东投入和减少资本

1. 股东投入的普通股

2. 其他权益工具持有者投入资本

3. 股份支付计入股东权益的金额

4. 其他

(三) 利润分配

1. 提取盈余公积

2. 对股东的分配

3. 其他

(四) 股东权益内部结转

1. 资本公积转增股本

2. 盈余公积转增股本

3. 盈余公积弥补亏损

4. 设定受益计划变动额结转留存收益

5. 其他综合收益结转留存收益

6. 其他

(五) 专项储备

1. 本期提取

2. 本期使用

(六) 其他

四、本年年末余额

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

陈颖

主管会计工作负责人:

姚政

会计机构负责人:

陈颖



编制单位：上海宛安建筑设计股份有限公司  
 附注十四

## 母公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	2019年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	60,000,000.00		153,082,857.64				21,405,236.97	4,647,132.67	239,135,227.28
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	60,000,000.00		153,082,857.64				21,405,236.97	4,647,132.67	239,135,227.28
三、本年增减变动金额			235,364.00				23,882,777.28	166,944,995.47	191,063,136.75
(一) 综合收益总额								238,827,772.75	238,827,772.75
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积							23,882,777.28	-71,882,777.28	-48,000,000.00
2. 对股东的分配							23,882,777.28	-23,882,777.28	
3. 其他								-48,000,000.00	-48,000,000.00
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取			235,364.00						235,364.00
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年期末余额	60,000,000.00		153,318,221.64				45,288,014.25	171,592,128.14	430,198,364.03

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司股东权益变动表

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2018年度					股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	25,000,000.00		102,365,886.76			179,022,130.85
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	25,000,000.00		102,365,886.76			179,022,130.85
三、本年增减变动金额	35,000,000.00		50,716,970.88			60,113,096.43
(一) 综合收益总额						
(二) 股东投入和减少资本			85,716,970.88			85,716,970.88
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他			85,716,970.88			85,716,970.88
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
(四) 股东权益内部结转	35,000,000.00		-35,000,000.00			
1. 资本公积转增股本	35,000,000.00		-35,000,000.00			
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	60,000,000.00		153,082,857.64			239,135,227.28
			21,405,236.97			4,647,132.67
						-128,000,000.00
						-128,000,000.00



编制单位: 上海万安建筑设计股份有限公司

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 上海尤安建筑设计股份有限公司

### 截至 2020 年 12 月 31 日止前三个年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### (一) 历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

##### 1. 有限公司阶段

上海尤安建筑设计股份有限公司，前身为“上海正轶建筑设计股份有限公司”（以下简称“公司或本公司”），原名为上海强生建筑工程设计有限公司，成立于 2004 年 1 月 6 日，由缪鑫一、熊耀、张顺涛、顾旖萍、陆大宰、陈嘉赟、上海强生房地产开发经营公司、上海强生装潢工程有限公司以货币出资的方式共同出资组建。注册资本 62.50 万元，其中：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
缪鑫一	10.00	16.00
熊耀	4.00	6.40
张顺涛	10.00	16.00
顾旖萍	8.50	13.60
陆大宰	5.00	8.00
陈嘉赟	5.00	8.00
上海强生房地产开发经营公司	12.00	19.20
上海强生装潢工程有限公司	8.00	12.80
合计	62.50	100.00

该出资业经上海永诚会计师事务所有限公司于 2003 年 12 月 29 日出具永诚验（2003）字第 42746 号验资报告予以验证。上海市工商行政管理局于 2004 年 1 月 6 日颁发了工商注册号为 3102292059122《企业法人营业执照》。

2005 年 5 月 23 日，经公司股东会决议通过，公司注册资本增加至 125 万元，以未分配利润转增注册资本，同时股东陆大宰将其持有的公司 8.00% 的股权，陈嘉赟将其持有的公司 1.60% 的股权分别转让给翁思人。该出资业经上海公正会计师事务所有限公司于 2005 年 5 月 8 日出具沪公约[2005]第 374 号验资报告予以验证。变更后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
缪鑫一	20.00	16.00
熊耀	8.00	6.40
张顺涛	20.00	16.00
顾旖萍	17.00	13.60
陈嘉赟	8.00	6.40
翁思人	12.00	9.60
上海强生房地产开发经营公司	24.00	19.20
上海强生装潢工程有限公司	16.00	12.80
合计	125.00	100.00



2008 年 7 月 29 日，经公司股东会决议通过，股东熊耀将其持有的公司 6.40% 股权、张顺涛将其持有的公司 16.00% 股权、翁思人将其持有的公司 9.60% 股权转让给缪鑫一，变更后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
缪鑫一	60.00	48.00
顾旖萍	17.00	13.60
陈嘉赟	8.00	6.40
上海强生房地产开发经营公司	24.00	19.20
上海强生装潢工程有限公司	16.00	12.80
合计	125.00	100.00

2008 年 11 月 14 日，经公司股东会决议通过，股东上海强生房地产开发经营公司将其持有的公司 19.20% 股权、上海强生装潢工程有限公司将其持有的公司 12.80% 股权转让给缪鑫一，变更后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
缪鑫一	100.00	80.00
顾旖萍	17.00	13.60
陈嘉赟	8.00	6.40
合计	125.00	100.00

2009 年 8 月 17 日，经公司股东会决议通过，公司注册资本增加至 300.00 万元，增资金额全部由股东缪鑫一出资。此次增资业经上海泾华会计师事务所有限公司于 2009 年 8 月 27 日出具泾华会师报字[2009]NY1659 号的验资报告予以验证。增资后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
缪鑫一	275.00	91.67
陈嘉赟	8.00	2.66
顾旖萍	17.00	5.67
合计	300.00	100.00

2009 年 10 月 12 日，经公司股东会决议通过，股东陈嘉赟将其持有的公司 2.66% 股权转让给顾旖萍，变更后的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
缪鑫一	275.00	91.67
顾旖萍	25.00	8.33
合计	300.00	100.00

2010 年 9 月 14 日,经公司股东会决议通过,股东缪鑫一、顾旖萍将其持有的公司 100.00% 股权全部转让给叶阳、施泽淞、余志峰,变更后的股权结构如下:

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)
施泽淞	99.99	33.33
叶阳	100.02	33.34
余志峰	99.99	33.33
合计	300.00	100.00

2015 年 12 月 18 日,经公司股东会决议通过,公司注册资本变更至 2,200.00 万元,其中施泽淞增资 193.93 万元,叶阳增资 193.90 万元,余志峰增资 193.93 万元,新股东陈磊、张晟、潘允哲、杨立峰分别出资 55.11 万元,新股东上海尤埃投资中心(有限合伙)出资 1,097.80 万元。此次增资业经上海杰诚会计师事务所于 2016 年 1 月 8 日出具沪诚会[2016]第 004 号验资报告予以验证。增资后的股权结构如下:

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)
上海尤埃投资中心(有限合伙)	1,097.80	49.90
施泽淞	293.92	13.36
叶阳	293.92	13.36
余志峰	293.92	13.36
张晟	55.11	2.505
陈磊	55.11	2.505
杨立峰	55.11	2.505
潘允哲	55.11	2.505
合计	2,200.00	100.00

## 2. 股份制改制情况

2016 年 3 月 18 日,经公司股东会决议通过,由有限公司整体变更为股份有限公司。以上海正轶建筑设计有限公司经审计后基准日为 2015 年 12 月 31 日的经审计的净资产折合为 2,200.00 万股,每股面值 1.00 元,注册资本 2,200.00 万元。此次股份制改制业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)于 2016 年 4 月 2 日出具大华验字[2016]000249 号验资报告予以验证。公司于 2016 年 4 月 13 日办理了工商登记手续,并领取了社会信用代码为 91310110757926286X 号的《营业执照》。

公司于 2016 年 8 月 12 日在全国中小企业股份转让系统挂牌,公司代码: 839040,证券简称“正轶设计”。

## 3. 股份有限公司阶段

(1) 2016 年 10 月 28 日,经公司召开的 2016 年第二次临时股东大会决议通过,向施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲七人发行人民币普通股(新三板) 300.00

万股,每股面值人民币 1.00 元,每股发行认购价格为人民币 3.40 元,共计募集人民币 1,020.00 万元。此次增资业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)于 2016 年 11 月 25 日出具大华验字[2016]001061 号验资报告予以验证。

增资后股权结构如下:

股东	出资额(万元)	出资比例(%)
上海尤埃投资中心(有限合伙)	1,097.80	43.9120
施泽淞	373.92	14.9568
叶阳	373.92	14.9568
余志峰	373.92	14.9568
张晟	70.11	2.8044
陈磊	70.11	2.8044
杨立峰	70.11	2.8044
潘允哲	70.11	2.8044
合计	2,500.00	100.0000

注:2018 年 3 月 26 日,上海尤埃投资中心(有限合伙)更名为宁波尤埃投资中心(有限合伙)

(2)2018 年 6 月 27 日,经公司 2017 年年度股东大会决议通过,公司注册资本由 2,500.00 万元增至 6,000.00 万元,由资本公积转增股本 3,500.00 万元。本次增资业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)于 2018 年 8 月 10 日出具大华验字[2018]000491 号验资报告予以验证。

增资后的股权结构如下:

股东	出资额(万元)	出资比例(%)
宁波尤埃投资中心(有限合伙)	2,634.7200	43.9120
施泽淞	897.4080	14.9568
叶阳	897.4080	14.9568
余志峰	897.4080	14.9568
张晟	168.2640	2.8044
陈磊	168.2640	2.8044
杨立峰	168.2640	2.8044
潘允哲	168.2640	2.8044
合计	6,000.0000	100.0000

#### 4. 注册地和总部地址

截至 2020 年 12 月 31 日止,本公司股本总数 6,000.00 万股,注册资本为 6,000.00 万元,现持有统一社会信用代码为 91310110757926286X 的营业执照,注册地址:上海市宝山区一二八纪念路 968 号 1618 室,总部地址:上海市殷高路 1 号中设广场 3 号楼(尤安楼),实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、张晟、陈磊、杨立峰、潘允哲七人。

## (二) 公司业务性质和主要经营活动

1. 所属行业：公司所属行业为建筑设计行业。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），建筑设计行业隶属于“专业技术服务业”（代码“M74”）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），建筑设计行业隶属于“专业技术服务业”（代码“M74”）。

2. 主要经营活动：从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。

经营范围：建筑专业建筑工程设计，建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## (三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 3 月 25 日批准报出。

## 二、合并财务报表范围

本报告期纳入合并财务报表范围的主体共 6 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海尤埃建筑设计有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
尤埃(上海)工程设计顾问有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
上海尤安建筑设计事务所有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
上海耀安建筑设计事务所有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
上海设介创意设计有限公司	全资子公司	2	100.00	100.00
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	控股子公司	2	60.00	60.00

报告期内合并范围的变化情况：

### 1. 2018 年度

2018 年度，本公司财务报表合并范围未发生变化。

### 2. 2019 年度

2019 年 4 月 25 日，上海市杨浦区市场监督管理局向上海设介创意设计有限公司发出《准予注销登记通知书》，准予上海设介创意设计有限公司注销登记。该公司注销后，本公司不再将其纳入合并财务报表范围。

### 3. 2020 年度

2020 年度，本公司财务报表合并范围未发生变化。

## 三、财务报表的编制基础

### (一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合

称“企业会计准则”)进行确认和计量,在此基础上,结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定,编制财务报表。

## **(二)持续经营**

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## **(三)记账基础和计价原则**

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

## **四、重要会计政策、会计估计**

### **(一)具体会计政策和会计估计提示**

本公司根据实际生产经营特点,针对应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易事项制定了具体会计政策和估计。

### **(二)遵循企业会计准则的声明**

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况,2020 年度、2019 年度、2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### **(三)会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

### **(四)记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

### **(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,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。

## 2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

## 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

本公司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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投

资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### (六) 合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

#### 2. 合并程序

本公司以自身和各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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公

司而形成的商誉) 在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内, 若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的, 则调整合并资产负债表的期初数; 将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 将子公司或业务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, 同时对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的, 视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资, 在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动, 分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内, 若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的, 则不调整合并资产负债表期初数; 将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的, 与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (2) 处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

在报告期内, 本公司处置子公司或业务, 则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表; 该子公司或业务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被投资方控制权时, 对于处置后的剩余股权投资, 本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额, 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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动, 在丧失控制权时转为当期投资收益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。



## 2) 分步处置子公司

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

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

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### (3) 购买子公司少数股权

本公司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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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。

## (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## (八) 金融工具（适用 2018 年 12 月 31 日之前）

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合

取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定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，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的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；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 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；
- 4) 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。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 应收款项

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。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款、应收票据等，以向购

货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （3）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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，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。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

### （4）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，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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，与原直接计入所有者权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。

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，与原直接计入所有者权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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### **6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 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；
- (6) 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；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、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；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

##### **(1) 可供出售金融资产的减值准备**

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，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确定；在活跃市场有报价

的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将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从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，不得转回。

#### (2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，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：

- (1) 本公司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；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (九) 金融工具（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿

还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### 1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

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

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### (2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收

益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

### (3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

### (4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

### (5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：



1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于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模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自

身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配, 本公司将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

除下列各项外, 公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债, 对此类金融负债采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益:

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同, 以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

## 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的, 终止确认金融资产, 即从其账户和资产负债表内予以转销:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移, 且该转移满足金融资产终止确认的规定。

## (2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债, 且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的, 或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的, 则终止确认原金融负债, 同时确认一项新金融负债, 账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的, 按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例, 对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债)之间的差额, 应当计入当期损益。

## 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时, 评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度, 并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

##### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际

并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照

相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### （1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### （2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况

下都不会做出的让步；

- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

## 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，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：

- (1) 本公司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；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### (十) 应收票据（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 /（九）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险银行承兑票据组合	不计提坏账准备	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强
商业承兑汇票	同“应收账款”	根据出票人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

### (十一) 应收款项（适用 2018 年 12 月 31 日之前）

#### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：在 100 万元以上（含 100 万元）

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

##### (1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	合并范围内关联方不计	关联方款项性质具有类似风险特征
账龄组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

##### (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

##### ① 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	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

### 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为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

#### (十二) 应收账款（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / （九）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，预期无信用损失	纳入合并范围的关联方
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用风险	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

#### (十三) 其他应收款（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / （九）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，预期无信用损失	纳入合并范围的关联方
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用风险	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

#### (十四) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的资产减值损失的确定方法及会计处理方法同应收账款。



## (十五) 长期股权投资

### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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；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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 2. 后续计量及损益确认

#### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司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；并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。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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。

### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《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,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,应当计入当期损益。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。

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,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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,不属于一揽子交易的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## (十六) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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；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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	3	4.85

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

## (十七) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，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) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	3	32.33
办公设备	年限平均法	5	3	19.40
运输设备	年限平均法	4	3	24.25

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

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

## (十八) 在建工程

### 1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产

的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，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。

### (十九)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地、软件、专有技术等。

#### 1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

##### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	5	预计使用寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数

存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### (2) 使用寿命不确定的无形资产

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的使用寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

### 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

### (二十) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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



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。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## （二十一）长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### 2. 摊销年限

类别	摊销年限（年）
装修费用	5

## （二十二）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## （二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司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。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

#### (二十四) 股份支付

##### 1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### 2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期限；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

##### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

##### 4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以

现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具,本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理,将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益,同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## **(二十五)收入 (适用 2019 年 12 月 31 日之前)**

### **1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准**

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;公司既没有保留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;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入实现。

### **2. 确认让渡资产使用权收入的依据**

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

- (1) 利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### **3. 提供劳务收入的确认依据和方法**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- (1) 收入的金额能够可靠地计量;
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业;
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定;
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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:

(1) 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。

(2) 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。

本公司收入确认的具体方法如下：

公司主营业务为建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同约定的结算金额确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收入金额，据此确认本期收入金额。

## **(二十六)收入（自 2020 年 1 月 1 日起适用）**

本公司的收入来源于如下业务类型：建筑设计业务。

### **1. 收入确认的一般原则**

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### **2. 收入确认的具体方法**

本公司的建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

## **(二十七)合同成本**

### **1. 合同履约成本**

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

## **2. 合同取得成本**

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

## **3. 合同成本摊销**

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

## **4. 合同成本减值**

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## **(二十八) 政府补助**

### **1. 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。

### **2. 政府补助的确认**

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定政府补助业务选用总额法进行会计处理。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### (二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

##### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

##### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

## **(三十) 租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

### **1. 经营租赁会计处理**

(1) 经营租入资产

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

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

(2) 经营租出资产

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

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

## **(三十一) 财务报表列报项目变更说明**

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2018 年 12 月 31 日 列报变更前金额	影响金额	2018 年 12 月 31 日 列报变更后金额
应收票据		5,104,250.00	5,104,250.00
应收账款		365,055,348.62	365,055,348.62
应收票据及应收账款	370,159,598.62	-370,159,598.62	

## (三十二)重要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

#### (1) 执行新债务重组及非货币性资产交换准则对本公司的影响

本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

#### (2) 执行新金融工具准则

本公司 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号-套期会计》和《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四（九）。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

#### (3) 执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注四（二十六）。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2020 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	小计	
预收款项	148,047,278.23	-148,047,278.23		-148,047,278.23	
合同负债		139,667,243.61		139,667,243.61	139,667,243.61
其他流动负债		8,380,034.62		8,380,034.62	8,380,034.62
负债合计	148,047,278.23				148,047,278.23



注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响如下：

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项		83,577,835.59	-83,577,835.59
合同负债	78,847,014.71		78,847,014.71
其他流动负债	4,730,820.88		4,730,820.88
负债合计	83,577,835.59	83,577,835.59	

执行新收入准则对 2020 年度合并利润表无影响。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的设计咨询服务收入	6
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7、5
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2、1
企业所得税	按应纳税所得额计征	15、20、25

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率 (%)	备注
本公司	15	
上海尤埃建筑设计有限公司	25、20	2020 年为小微企业
尤埃(上海)工程设计顾问有限公司	25、20	2019、2020 年为小微企业
上海尤安建筑设计事务所有限公司	25、20	2020 年为小微企业
上海耀安建筑设计事务所有限公司	25、20	2019、2020 年为小微企业
上海设介创意设计有限公司	25	
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	20	2018 年、2019 年、2020 年为小微企业

### (二) 税收优惠政策及依据

1. 本公司于 2016 年 11 月取得证书编号为 GR201631001957 的《高新技术企业证书》，有效期：三年；于 2019 年 10 月经复审后取得证书编号为 GR201931001260 的《高新技术企业证书》，有效期：三年。本公司报告期内享受所得税税率 15% 的优惠政策。

2. 根据《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》

（财税〔2018〕77 号）、《国家税务总局关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 40 号）的规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，符合条件的小型微利企业，其年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的，均可以享受财税〔2018〕77 号文件规定的所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率计算缴纳企业所得税的政策。

上海优塔城市规划设计顾问有限公司 2018 年度符合小型微利企业确认标准，按小型微利优惠税率 20% 计缴所得税。

3. 根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 2 号）的规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

尤埃(上海)工程设计顾问有限公司、上海耀安建筑设计事务所有限公司和优塔公司 2019 年度、2020 年度符合小型微利企业确认标准，可按小型微利优惠税率 20% 计缴所得税；上海尤埃建筑设计有限公司、上海尤安建筑设计事务所有限公司 2020 年度符合小型微利企业确认标准，可按小型微利优惠税率 20% 计缴所得税。

优塔公司于 2019 年 10 月取得证书编号为 GR201931001103 的《高新技术企业证书》，有效期：三年。优塔公司自 2019 年开始可享受所得税税率 15% 的优惠政策。根据《财政部国家税务总局关于执行企业所得税优惠政策若干问题的通知》（财税〔2009〕69 号）第二条规定，《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发〔2007〕39 号）第三条规定不得叠加享受，是指企业所得税过渡优惠政策与企业所得税法及其实施条例中规定的定期减免税和减低税率类的税收优惠。因此，企业的所得税适用税率可以根据自身情况从优选择适用优惠税率，但不得同时叠加享受。优塔公司 2019 年度、2020 年度选择按小型微利企业所得税优惠税率 20% 计缴所得税。

## 六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### 注释1.货币资金

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	28,121.16	404,532.61	302,864.70
银行存款	372,392,464.03	280,229,388.80	167,401,386.74
其他货币资金	607,000.00	1,097,390.00	
合计	373,027,585.19	281,731,311.41	167,704,251.44

本公司报告期内不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保函保证金	600,000.00	1,097,390.00	
ETC 保证金	7,000.00		
合计	607,000.00	1,097,390.00	

## 注释2.应收票据

### 1. 应收票据分类列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	1,176,000.00	4,550,000.00	1,150,000.00
商业承兑汇票	27,505,530.98	23,228,363.73	3,954,250.00
合计	28,681,530.98	27,778,363.73	5,104,250.00

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据。

### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收票据

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据					
按组合计提预期信用损失的应收票据	31,557,863.33	100.00	2,876,332.35	9.11	28,681,530.98
其中：银行承兑汇票	1,176,000.00	3.73			1,176,000.00
商业承兑汇票	30,381,863.33	96.27	2,876,332.35	9.47	27,505,530.98
合计	31,557,863.33	100.00	2,876,332.35	9.11	28,681,530.98

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据					
按组合计提预期信用损失的应收票据	30,494,574.45	100.00	2,716,210.72	8.91	27,778,363.73
其中：银行承兑汇票	4,550,000.00	14.92			4,550,000.00
商业承兑汇票	25,944,574.45	85.08	2,716,210.72	10.47	23,228,363.73
合计	30,494,574.45	100.00	2,716,210.72	8.91	27,778,363.73

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收票据

类别	2018 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	7,494,000.00	100.00	2,389,750.00	31.89	5,104,250.00
其中：银行承兑汇票	1,150,000.00	15.35			1,150,000.00
商业承兑汇票	6,344,000.00	84.65	2,389,750.00	37.67	3,954,250.00
合计	7,494,000.00	100.00	2,389,750.00	31.89	5,104,250.00

3. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收票据

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动情况				2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据						
按组合计提预期信用损失的应收票据	2,716,210.72	160,121.63				2,876,332.35
其中：银行承兑汇票						
商业承兑汇票	2,716,210.72	160,121.63				2,876,332.35
合计	2,716,210.72	160,121.63				2,876,332.35

续

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动情况				2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据						
按组合计提预期信用损失的应收票据	2,389,750.00	326,460.72				2,716,210.72
其中：银行承兑汇票						
商业承兑汇票	2,389,750.00	326,460.72				2,716,210.72
合计	2,389,750.00	326,460.72				2,716,210.72

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收票据

类别	2018 年 1 月 1 日	本期变动情况				2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据						
按组合计提准备的应收票据	4,353,599.92	-1,963,849.92				2,389,750.00
其中：银行承兑汇票						
商业承兑汇票	4,353,599.92	-1,963,849.92				2,389,750.00
合计	4,353,599.92	-1,963,849.92				2,389,750.00

### 注释3.应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	436,158,398.66	330,509,310.97	281,113,155.89
1-2 年	154,719,929.67	118,043,248.10	96,348,902.49
2-3 年	56,386,203.06	35,633,717.96	41,837,457.05
3 年以上	41,047,643.03	46,172,645.15	47,027,000.22
小计	688,312,174.42	530,358,922.18	466,326,515.65
减：坏账准备	124,517,355.43	104,491,619.30	101,271,167.03
合计	563,794,818.99	425,867,302.88	365,055,348.62

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2020 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	3,468,800.00	0.50	3,468,800.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	684,843,374.42	99.50	121,048,555.43	17.68	563,794,818.99
其中：账龄组合	684,843,374.42	100.00	121,048,555.43	17.68	563,794,818.99
合计	688,312,174.42	100.00	124,517,355.43	18.09	563,794,818.99

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	460,000.00	0.09	460,000.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	529,898,922.18	99.91	104,031,619.30	19.63	425,867,302.88
其中：账龄组合	529,898,922.18	100.00	104,031,619.30	19.63	425,867,302.88
合计	530,358,922.18	100.00	104,491,619.30	19.70	425,867,302.88

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2018 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	466,326,515.65	100.00	101,271,167.03	21.72	365,055,348.62
其中：账龄组合	466,326,515.65	100.00	101,271,167.03	21.72	365,055,348.62
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	466,326,515.65	100.00	101,271,167.03	21.72	365,055,348.62

### 3. 单项计提坏账准备的应收账款

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	2020 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京华誉悦港置业有限公司	958,900.00	958,900.00	100.00	预计无法收回
南昌茵梦湖置业有限公司	910,000.00	910,000.00	100.00	预计无法收回
苏州禾瑞房地产开发有限公司	567,900.00	567,900.00	100.00	预计无法收回
巩义市瑞福置业有限公司	460,000.00	460,000.00	100.00	预计无法收回
舟山市半岛投资开发有限公司	380,000.00	380,000.00	100.00	预计无法收回
福建泰维置业有限公司	192,000.00	192,000.00	100.00	预计无法收回
合计	3,468,800.00	3,468,800.00	100.00	

续

单位名称	2019 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
巩义市瑞福置业有限公司	460,000.00	460,000.00	100.00	预计无法收回

(2) 本公司无 2018 年 12 月 31 日之前单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

### 4. 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	434,974,498.66	21,748,724.92	5.00
1-2 年	152,969,929.67	30,593,985.94	20.00
2-3 年	56,386,203.06	28,193,101.54	50.00
3 年以上	40,512,743.03	40,512,743.03	100.00
合计	684,843,374.42	121,048,555.43	17.68

续:

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	330,509,310.97	16,525,465.54	5.00
1-2 年	117,583,248.10	23,516,649.62	20.00
2-3 年	35,633,717.96	17,816,858.99	50.00
3 年以上	46,172,645.15	46,172,645.15	100.00
合计	529,898,922.18	104,031,619.30	19.63

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收账款

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	281,113,155.89	14,055,657.79	5.00
1-2 年	96,348,902.49	19,269,780.49	20.00
2-3 年	41,837,457.05	20,918,728.53	50.00
3 年以上	47,027,000.22	47,027,000.22	100.00
合计	466,326,515.65	101,271,167.03	21.72

5. 报告期无实际核销的应收账款

6. 计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动情况				2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	460,000.00	3,576,700.00	567,900.00			3,468,800.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	104,031,619.30	17,016,936.13				121,048,555.43
其中：账龄组合	104,031,619.30	17,016,936.13				121,048,555.43
合计	104,491,619.30	20,593,636.13	567,900.00			124,517,355.43

续：

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动情况				2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款		460,000.00				460,000.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	101,271,167.03	2,760,452.27				104,031,619.30
其中：账龄组合	101,271,167.03	2,760,452.27				104,031,619.30
合计	101,271,167.03	3,220,452.27				104,491,619.30

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2018 年 1 月 1 日	本期变动情况				2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项金额重大并单独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	82,930,682.28	18,340,484.75				101,271,167.03
其中：账龄组合	82,930,682.28	18,340,484.75				101,271,167.03
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计	82,930,682.28	18,340,484.75				101,271,167.03

(3) 本报告期内无坏账准备收回或转回金额重要的应收账款。

#### 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2020 年 12 月 31 日		
	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
绿地控股集团股份有限公司	444,149,015.01	64.53	83,519,364.43
中国保利集团有限公司	23,757,644.83	3.45	3,032,103.32
吉林大众置业集团有限公司	17,780,503.71	2.58	1,867,767.19
安徽万创控股集团有限公司	8,141,762.81	1.18	2,994,869.25
中国金茂控股集团有限公司	7,909,880.20	1.15	1,540,521.40
合计	501,738,806.56	72.89	92,954,625.59

续:

单位名称	2019 年 12 月 31 日		
	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
绿地控股集团股份有限公司	347,960,885.46	65.61	74,468,342.80
吉林大众置业集团有限公司	21,867,620.00	4.12	1,762,066.00
中国保利集团有限公司	16,519,016.44	3.11	1,770,242.60
安徽万创控股集团有限公司	8,486,224.81	1.60	995,354.39
河南中联创房地产开发有限公司	7,231,612.85	1.36	4,593,342.64
合计	402,065,359.56	75.80	83,589,348.43

续:

单位名称	2018 年 12 月 31 日		
	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
绿地控股集团股份有限公司	312,004,402.11	66.91	75,522,363.29
中国保利集团有限公司	17,203,908.92	3.69	2,370,365.19
中国金茂控股集团有限公司	12,155,102.13	2.61	946,633.16
万科企业股份有限公司	10,299,665.51	2.21	1,171,744.90
河南中联创房地产开发有限公司	9,133,764.85	1.96	3,324,704.05
合计	360,796,843.52	77.38	83,335,810.59



## 8. 本报告期因金融资产转移而终止确认的应收账款

客户	2020 年度		
	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
贵阳黔茂房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	7,299,637.48	307,511.71
山西君茂天成置业有限责任公司	不附追索权的应收账款保理	3,687,391.08	155,200.33
威海市金猴龙昊置地有限公司	不附追索权的应收账款保理	3,511,658.28	145,667.98
阜阳百俊房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	3,472,008.75	270,817.22
河南民泰置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,909,259.00	125,101.76
湖南保芙置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,749,101.24	123,365.92
徐州晟东置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,518,480.38	112,180.80
益阳保益实业发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,363,949.25	106,086.27
广州市保曦置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,983,420.00	72,602.45
天津保利广和房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,577,222.00	70,777.84
西安荣庆实业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,091,082.13	48,964.18
江西航都投资发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,079,757.00	48,258.18
南京禹茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,071,091.92	58,975.51
杭州创纪房地产开发有限责任公司	不附追索权的应收账款保理	1,039,620.00	51,981.00
上海建志置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	913,114.00	31,958.99
上海建劭置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	694,377.00	24,997.57
邢台融汇房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	673,890.00	26,955.60
上海融迈置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	643,847.02	30,439.66
上海融阳置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	574,638.48	27,167.63
长沙悦拓房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	521,200.00	41,674.58
广州保骏置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	487,700.00	19,020.30
合肥保利和裕房地产有限公司	不附追索权的应收账款保理	348,105.40	13,924.22
邢台保弘房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	340,900.00	15,088.33
江阴嘉茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	315,530.10	17,373.44
济南龙宏房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	300,000.00	
张家港鼎瀚房地产有限公司	不附追索权的应收账款保理	216,749.75	7,369.49
邢台保邢房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	178,300.00	6,418.80
合计		42,562,030.26	1,959,879.76

续:

客户	2019 年度		
	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
上海万九绿合置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,800,000.00	103,092.00
青岛万基阳光置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	370,000.00	32,881.13
青岛万基阳光置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	320,000.00	28,437.74
株洲如茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	3,000,000.00	167,066.67
陕西保利房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,339,650.00	70,331.62
武汉庭瑞信置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	632,525.00	32,661.68
江西航都投资发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,111,400.00	57,389.35
陕西保利房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,875,510.00	96,476.75
株洲如茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,164,785.61	116,008.46
西安中启置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	396,030.00	23,024.74
湖南德和房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,612,816.94	81,081.83
沈阳林海房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	538,800.00	26,581.88
天津和昌置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	867,477.00	60,521.65
江西航都投资发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	114,582.00	5,589.78
南京禹茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	260,691.75	13,590.73
南京禹茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	587,665.28	30,636.95
烟台新鸿宇置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,291,958.63	64,477.58
湖南保芙置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,965,191.75	147,923.26
上海建志置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	630,096.00	31,738.71
河南民泰置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,475,259.00	71,452.94
合计		23,354,438.96	1,260,965.45

续:

客户	2018 年度		
	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
郑州煜盛房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,055,950.00	61,474.81
郑州煜盛房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	876,960.00	51,054.45
沈阳林海房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	447,552.23	26,055.39
茂名市福盛发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,080,800.00	62,921.51
天津和昌置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	4,337,614.00	464,744.36
合计		7,798,876.23	666,250.52

#### 注释4.预付款项

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	245,515.24	98.09	532,721.57	100.00	236,048.92	77.94
1-2 年	4,775.00	1.91			66,826.49	22.06
合计	250,290.24	100.00	532,721.57	100.00	302,875.41	100.00

### 注释5.其他应收款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,510,085.36	2,488,811.59	1,853,850.91
合计	1,510,085.36	2,488,811.59	1,853,850.91

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款

#### (一)其他应收款

##### 1. 按账龄披露

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	501,900.85	1,792,316.20	648,350.01
1-2 年	1,255,756.69	134,014.00	1,547,398.00
2-3 年	79,014.00	1,357,800.00	
3 年以上	1,578,000.00	220,200.00	220,200.00
小计	3,414,671.54	3,504,330.20	2,415,948.01
减：坏账准备	1,904,586.18	1,015,518.61	562,097.10
合计	1,510,085.36	2,488,811.59	1,853,850.91

##### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金、押金	2,935,780.59	2,991,375.00	2,265,948.01
其他	478,890.95	512,955.20	150,000.00
合计	3,414,671.54	3,504,330.20	2,415,948.01

##### 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	3,389,080.54	1,878,995.18	1,510,085.36
第二阶段			
第三阶段	25,591.00	25,591.00	
合计	3,414,671.54	1,904,586.18	1,510,085.36

续：

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	3,492,280.20	1,003,468.61	2,488,811.59
第二阶段			
第三阶段	12,050.00	12,050.00	
合计	3,504,330.20	1,015,518.61	2,488,811.59

续：

项目	2019 年 1 月 1 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	2,403,898.01	550,047.10	1,853,850.91
第二阶段			
第三阶段	12,050.00	12,050.00	
合计	2,415,948.01	562,097.10	1,853,850.91

#### 4. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起按照预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	25,591.00	0.75	25,591.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,389,080.54	99.25	1,878,995.18	55.44	1,510,085.36
其中：账龄组合	3,389,080.54	100.00	1,878,995.18	55.44	1,510,085.36
合计	3,414,671.54	100.00	1,904,586.18	55.78	1,510,085.36

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	12,050.00	0.35	12,050.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,492,280.20	99.65	1,003,468.61	28.73	2,488,811.59
其中：账龄组合	3,492,280.20	100.00	1,003,468.61	28.73	2,488,811.59
合计	3,504,330.20	100.00	1,015,518.61	28.98	2,488,811.59

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的其他应收款

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,403,898.01	99.50	550,047.10	22.88	1,853,850.91
其中：账龄组合	2,403,898.01	100.00	550,047.10	22.88	1,853,850.91
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	12,050.00	0.50	12,050.00	100.00	
合计	2,415,948.01	100.00	562,097.10	23.27	1,853,850.91

## 5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起单项计提预期信用损失的其他应收款

单位名称	2020 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海景程物业管理有限公司	12,050.00	12,050.00	100.00	无法收回的房租押金
巩义市瑞福置业有限公司	13,541.00	13,541.00	100.00	预计无法收回
合计	25,591.00	25,591.00	100.00	

续

单位名称	2019 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海景程物业管理有限公司	12,050.00	12,050.00	100.00	无法收回的房租押金

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海景程物业管理有限公司	12,050.00	12,050.00	100.00	无法收回的房租押金

## 6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日起按照预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	501,900.85	25,095.04	5.00
1-2 年	1,242,215.69	248,443.14	20.00
2-3 年	79,014.00	39,507.00	50.00
3 年以上	1,565,950.00	1,565,950.00	100.00
合计	3,389,080.54	1,878,995.18	55.44

续

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,792,316.20	89,615.81	5.00
1-2 年	134,014.00	26,802.80	20.00
2-3 年	1,357,800.00	678,900.00	50.00
3 年以上	208,150.00	208,150.00	100.00
合计	3,492,280.20	1,003,468.61	28.73

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	648,350.01	32,417.50	5.00
1-2 年	1,547,398.00	309,479.60	20.00
2-3 年			
3 年以上	208,150.00	208,150.00	100.00
合计	2,403,898.01	550,047.10	22.88

7. 计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提的坏账准备

坏账准备	2020 年度			合计
	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,003,468.61		12,050.00	1,015,518.61
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-677.05		677.05	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	876,203.62		12,863.95	889,067.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	1,878,995.18		25,591.00	1,904,586.18

续:

坏账准备	2019 年度			合计
	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	550,047.10		12,050.00	562,097.10
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	453,421.51			453,421.51
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	1,003,468.61		12,050.00	1,015,518.61

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提的坏账准备

类别	2018 年 1 月 1 日	本期变动情况				2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	352,130.53	197,916.57				550,047.10
其中：账龄组合	352,130.53	197,916.57				550,047.10
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	12,050.00					12,050.00
合计	364,180.53	197,916.57				562,097.10

(3) 本报告期内无坏账准备收回或转回金额重要的其他应收款。

8. 报告期内无实际核销的其他应收款

9. 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	2020 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
中设集团上海国际货代储运有限公司	房屋押金	1,357,800.00	3 年以上	39.76	1,357,800.00
上海荣设置业有限公司	房屋押金	622,905.59	1-2 年	18.24	124,581.12
代垫医疗款	其他	300,000.00	1-2 年	8.79	60,000.00
武汉中赫品创实业有限公司	房屋押金	236,588.00	1-2 年	6.93	47,317.60
湖南嘉宇置业投资有限公司	保证金	100,000.00	1 年以内	2.93	5,000.00
合计		2,617,293.59		76.65	1,594,698.72

注释6.其他流动资产

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税留抵扣额	342,542.71		
待摊费用	1,342,584.64	1,001,632.11	1,990,928.68
发行费用	4,107,547.17	541,509.43	141,509.43
合计	5,792,674.52	1,543,141.54	2,132,438.11

**注释7.投资性房地产**

项目	房屋建筑物
一、账面原值	
(1) 2019 年 12 月 31 日	28,290,433.47
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 2020 年 12 月 31 日	28,290,433.47
二、累计折旧	
(1) 2019 年 12 月 31 日	1,277,327.69
(2) 本期增加金额	1,373,501.64
本期计提	1,373,501.64
(3) 本期减少金额	
(4) 2020 年 12 月 31 日	2,650,829.33
三、减值准备	
(1) 2019 年 12 月 31 日	
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 2020 年 12 月 31 日	
四、账面价值	
(1) 2020 年 12 月 31 日	25,639,604.14
(2) 2019 年 12 月 31 日	27,013,105.78

续：

项目	房屋建筑物
一、账面原值	
(1) 2018 年 12 月 31 日	6,685,133.59
(2) 本期增加金额	21,605,299.88
外购	6,314,988.47
应收账款抵房转入	15,290,311.41
(3) 本期减少金额	
(4) 2019 年 12 月 31 日	28,290,433.47
二、累计折旧	
(1) 2018 年 12 月 31 日	304,571.43
(2) 本期增加金额	972,756.26
本期计提	972,756.26
(3) 本期减少金额	
(4) 2019 年 12 月 31 日	1,277,327.69
三、减值准备	
(1) 2018 年 12 月 31 日	
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 2019 年 12 月 31 日	
四、账面价值	
(1) 2019 年 12 月 31 日	27,013,105.78
(2) 2018 年 12 月 31 日	6,380,562.16



续：

项目	房屋建筑物
一、账面原值	
(1) 2018 年 1 月 1 日	3,670,235.00
(2) 本期增加金额	3,014,898.59
外购	40,791.92
应收账款抵房转入	2,974,106.67
(3) 本期减少金额	
(4) 2018 年 12 月 31 日	6,685,133.59
二、累计折旧	
(1) 2018 年 1 月 1 日	44,501.60
(2) 本期增加金额	260,069.83
本期计提	260,069.83
(3) 本期减少金额	
(4) 2018 年 12 月 31 日	304,571.43
三、减值准备	
(1) 2018 年 1 月 1 日	
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 2018 年 12 月 31 日	
四、账面价值	
(1) 2018 年 12 月 31 日	6,380,562.16
(2) 2018 年 1 月 1 日	3,625,733.40

#### 注释8.固定资产

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	5,179,643.62	7,763,205.78	8,399,958.85
固定资产清理			
合计	5,179,643.62	7,763,205.78	8,399,958.85

## 1. 固定资产情况

项目	电子设备	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值				
(1) 2019 年 12 月 31 日	7,247,207.39	3,205,479.00	8,093,437.89	18,546,124.28
(2) 本期增加金额	854,183.43			854,183.43
购置	854,183.43			854,183.43
(3) 本期减少金额	39,944.08			39,944.08
处置或报废	39,944.08			39,944.08
(4) 2020 年 12 月 31 日	8,061,446.74	3,205,479.00	8,093,437.89	19,360,363.63
二、累计折旧				
(1) 2019 年 12 月 31 日	3,654,026.36	1,599,115.93	5,529,776.21	10,782,918.50
(2) 本期增加金额	1,900,784.39	531,954.50	1,001,985.11	3,434,724.00
本期计提	1,900,784.39	531,954.50	1,001,985.11	3,434,724.00
(3) 本期减少金额	36,922.49			36,922.49
处置或报废	36,922.49			36,922.49
(4) 2020 年 12 月 31 日	5,517,888.26	2,131,070.43	6,531,761.32	14,180,720.01
三、账面价值				
(1) 2020 年 12 月 31 日	2,543,558.48	1,074,408.57	1,561,676.57	5,179,643.62
(2) 2019 年 12 月 31 日	3,593,181.03	1,606,363.07	2,563,661.68	7,763,205.78

续：

项目	电子设备	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值				
(1) 2018 年 12 月 31 日	4,996,862.48	3,205,479.00	8,380,925.95	16,583,267.43
(2) 本期增加金额	2,250,344.91		559,178.61	2,809,523.52
购置	2,250,344.91		559,178.61	2,809,523.52
(3) 本期减少金额			846,666.67	846,666.67
处置或报废			846,666.67	846,666.67
(4) 2019 年 12 月 31 日	7,247,207.39	3,205,479.00	8,093,437.89	18,546,124.28
二、累计折旧				
(1) 2018 年 12 月 31 日	2,078,097.31	1,033,026.13	5,072,185.14	8,183,308.58
(2) 本期增加金额	1,575,929.05	566,089.80	1,278,857.74	3,420,876.59
本期计提	1,575,929.05	566,089.80	1,278,857.74	3,420,876.59
(3) 本期减少金额			821,266.67	821,266.67
处置或报废			821,266.67	821,266.67
(4) 2019 年 12 月 31 日	3,654,026.36	1,599,115.93	5,529,776.21	10,782,918.50
三、账面价值				
(1) 2019 年 12 月 31 日	3,593,181.03	1,606,363.07	2,563,661.68	7,763,205.78
(2) 2018 年 12 月 31 日	2,918,765.17	2,172,452.87	3,308,740.81	8,399,958.85

续：

项目	电子设备	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值				
(1) 2018 年 1 月 1 日	2,673,081.24	2,177,933.25	6,452,216.71	11,303,231.20
(2) 本期增加金额	2,323,781.24	1,027,545.75	2,153,059.24	5,504,386.23
购置	2,323,781.24	1,027,545.75	2,153,059.24	5,504,386.23
(3) 本期减少金额			224,350.00	224,350.00
处置或报废			224,350.00	224,350.00
(4) 2018 年 12 月 31 日	4,996,862.48	3,205,479.00	8,380,925.95	16,583,267.43
二、累计折旧				
(1) 2018 年 1 月 1 日	1,150,441.11	408,791.93	4,299,763.20	5,858,996.24
(2) 本期增加金额	927,656.20	624,234.20	990,041.44	2,541,931.84
本期计提	927,656.20	624,234.20	990,041.44	2,541,931.84
(3) 本期减少金额			217,619.50	217,619.50
处置或报废			217,619.50	217,619.50
(4) 2018 年 12 月 31 日	2,078,097.31	1,033,026.13	5,072,185.14	8,183,308.58
三、账面价值				
(1) 2018 年 12 月 31 日	2,918,765.17	2,172,452.87	3,308,740.81	8,399,958.85
(2) 2018 年 1 月 1 日	1,522,640.13	1,769,141.32	2,152,453.51	5,444,234.96

#### 注释9.无形资产

项目	软件
一、账面原值	
(1) 2019 年 12 月 31 日	10,853,432.11
(2) 本期增加金额	692,368.71
购置	692,368.71
(3) 本期减少金额	
(4) 2020 年 12 月 31 日	11,545,800.82
二、累计摊销	
(1) 2019 年 12 月 31 日	4,169,107.57
(2) 本期增加金额	2,641,650.08
本期计提	2,641,650.08
(3) 本期减少金额	
(4) 2020 年 12 月 31 日	6,810,757.65
三、账面价值	
(1) 2020 年 12 月 31 日	4,735,043.17
(2) 2019 年 12 月 31 日	6,684,324.54

续：

项目	软件
一、账面原值	
(1) 2018 年 12 月 31 日	4,396,382.12
(2) 本期增加金额	6,457,049.99
购置	6,457,049.99
(3) 本期减少金额	
(4) 2019 年 12 月 31 日	10,853,432.11
二、累计摊销	
(1) 2018 年 12 月 31 日	2,324,266.67
(2) 本期增加金额	1,844,840.90
本期计提	1,844,840.90
(3) 本期减少金额	
(4) 2019 年 12 月 31 日	4,169,107.57
三、账面价值	
(1) 2019 年 12 月 31 日	6,684,324.54
(2) 2018 年 12 月 31 日	2,072,115.45

续：

项目	软件
一、账面原值	
(1) 2018 年 1 月 1 日	3,718,178.17
(2) 本期增加金额	678,203.95
购置	678,203.95
(3) 本期减少金额	
(4) 2018 年 12 月 31 日	4,396,382.12
二、累计摊销	
(1) 2017 年 12 月 31 日	1,579,454.82
(2) 本期增加金额	744,811.85
本期计提	744,811.85
(3) 本期减少金额	
(4) 2018 年 12 月 31 日	2,324,266.67
三、账面价值	
(1) 2018 年 12 月 31 日	2,072,115.45
(2) 2018 年 1 月 1 日	2,138,723.35

### 注释10.长期待摊费用

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	2020 年 12 月 31 日
装修费	34,274,621.52		10,230,982.08	24,043,639.44
合计	34,274,621.52		10,230,982.08	24,043,639.44

续:

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	2019 年 12 月 31 日
装修费	26,836,117.25	16,090,095.41	8,651,591.14	34,274,621.52
其他	5,132.06		5,132.06	
合计	26,841,249.31	16,090,095.41	8,656,723.20	34,274,621.52

续:

项目	2018 年 1 月 1 日	本期增加额	本期摊销额	2018 年 12 月 31 日
装修费	20,581,028.57	12,116,278.52	5,861,189.84	26,836,117.25
其他	442,671.30		437,539.24	5,132.06
合计	21,023,699.87	12,116,278.52	6,298,729.08	26,841,249.31

### 注释11.递延所得税资产

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	129,298,273.96	22,708,038.46	108,223,348.63	20,348,445.15	104,223,014.13	21,047,174.52
非流动负债	6,627,922.80	994,188.42	5,004,916.84	750,737.53	1,316,915.58	197,537.34
合计	135,926,196.76	23,702,226.88	113,228,265.47	21,099,182.68	105,539,929.71	21,244,711.86

### 注释12.其他非流动资产

类别及内容	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付购房款	14,993,150.00	14,993,150.00	3,213,432.00
预付装修工程款			
合计	14,993,150.00	14,993,150.00	3,213,432.00

### 注释13.应付账款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
供应商未付款	39,900,812.95	27,096,784.63	26,254,847.31
合计	39,900,812.95	27,096,784.63	26,254,847.31

报告期各期末无账龄超过一年的重要应付账款。

### 注释14.预收款项

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收项目合同款		148,047,278.23	127,779,454.79

账龄超过一年的重要预收账款：

客户	2019 年 12 月 31 日	未结算原因
绿地控股集团股份有限公司	22,195,613.86	预收设计款，未达到收入确认条件

续：

客户	2018 年 12 月 31 日	未结算原因
绿地控股集团股份有限公司	19,561,101.54	预收设计款，未达到收入确认条件

### 注释15.合同负债

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收项目合同款	78,847,014.71		

### 注释16.应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
短期薪酬	125,916,876.37	415,227,933.14	401,016,669.72	140,128,139.79
离职后福利-设定提存计划	598,284.59	9,419,664.04	8,771,693.69	1,246,254.94
辞退福利		1,253,625.62	1,253,625.62	
合计	126,515,160.96	425,901,222.80	411,041,989.03	141,374,394.73

续

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
短期薪酬	122,059,978.74	384,403,243.90	380,546,346.27	125,916,876.37
离职后福利-设定提存计划	514,282.64	12,611,730.86	12,527,728.91	598,284.59
辞退福利		742,820.26	742,820.26	
合计	122,574,261.38	397,757,795.02	393,816,895.44	126,515,160.96

续：

项目	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
短期薪酬	93,182,103.67	331,438,005.26	302,560,130.19	122,059,978.74
离职后福利-设定提存计划	636,991.27	10,412,809.15	10,535,517.78	514,282.64
辞退福利	81,317.60	211,170.71	292,488.31	
合计	93,900,412.54	342,061,985.12	313,388,136.28	122,574,261.38

## 2. 短期薪酬列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	123,418,491.84	391,851,635.80	377,312,678.02	137,957,449.62
职工福利费		11,198,223.37	11,198,223.37	
社会保险费	983,769.21	6,665,690.43	7,013,589.11	635,870.53
其中：基本医疗保险费	866,825.70	5,841,316.57	6,156,408.50	551,733.77
工伤保险费	25,325.73	193,926.38	196,525.08	22,727.03
生育保险费	91,617.78	630,447.48	660,655.53	61,409.73
住房公积金	286,473.30	4,151,784.32	4,131,580.00	306,677.62
工会经费和职工教育经费	1,228,142.02	1,360,599.22	1,360,599.22	1,228,142.02
合计	125,916,876.37	415,227,933.14	401,016,669.72	140,128,139.79

续

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	119,790,599.75	359,322,852.78	355,694,960.69	123,418,491.84
职工福利费		13,189,512.08	13,189,512.08	
社会保险费	813,863.93	7,568,543.19	7,398,637.91	983,769.21
其中：基本医疗保险费	725,185.49	6,697,039.51	6,555,399.30	866,825.70
工伤保险费	17,241.51	179,157.60	171,073.38	25,325.73
生育保险费	71,436.93	692,346.08	672,165.23	91,617.78
住房公积金	227,348.00	3,657,913.00	3,598,787.70	286,473.30
工会经费和职工教育经费	1,228,142.02	400,325.03	400,325.03	1,228,142.02
残疾人保障金	25.04	264,097.82	264,122.86	
合计	122,059,978.74	384,403,243.90	380,546,346.27	125,916,876.37

续：

项目	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	91,208,998.64	311,372,838.47	282,791,237.36	119,790,599.75
职工福利费	121,801.04	11,497,400.75	11,619,201.79	
社会保险费	370,834.60	5,294,561.66	4,851,532.33	813,863.93
其中：基本医疗保险费	332,219.88	4,690,452.46	4,297,486.85	725,185.49
工伤保险费	10,032.44	116,314.99	109,105.92	17,241.51
生育保险费	28,582.28	487,794.21	444,939.56	71,436.93
住房公积金	225,337.08	2,934,186.20	2,932,175.28	227,348.00
工会经费和职工教育经费	1,255,132.31	166,907.54	193,897.83	1,228,142.02
残疾人保障金		172,110.64	172,085.60	25.04
合计	93,182,103.67	331,438,005.26	302,560,130.19	122,059,978.74

### 3. 设定提存计划列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
基本养老保险	506,004.65	9,132,362.86	8,422,053.43	1,216,314.08
失业保险费	92,279.94	287,301.18	349,640.26	29,940.86
合计	598,284.59	9,419,664.04	8,771,693.69	1,246,254.94

续:

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	429,732.99	12,243,251.38	12,166,979.72	506,004.65
失业保险费	84,549.65	368,479.48	360,749.19	92,279.94
合计	514,282.64	12,611,730.86	12,527,728.91	598,284.59

续:

项目	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	573,744.26	10,162,695.29	10,306,706.56	429,732.99
失业保险费	63,247.01	250,113.86	228,811.22	84,549.65
合计	636,991.27	10,412,809.15	10,535,517.78	514,282.64

### 注释17.应交税费

税费项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	25,717,086.24	5,309,432.59	8,687,723.52
企业所得税	22,118,909.88	31,932,258.38	30,811,225.32
个人所得税	30,205,701.95	24,518,211.21	29,401,618.62
城市维护建设税	897,482.23	486,199.78	596,635.74
教育费附加(含地方教育费附加)	960,597.85	546,798.50	595,267.04
房产税	29,601.46	17,399.90	7,605.79
土地使用税	64.82	49.82	32.64
河道管理费			38,432.56
印花税	281,182.80	484,380.10	362,798.50
合计	80,210,627.23	63,294,730.28	70,501,339.73

### 注释18.其他应付款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付股利			
其他应付款	8,092,644.07	3,437,387.09	1,747,978.72
合计	8,092,644.07	3,437,387.09	1,747,978.72



## (一) 其他应付款

按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
关联方往来款			235,364.00
押金及保证金	95,520.00	95,520.00	99,890.00
应付租赁物业费	2,894,909.84		173,462.85
代扣代缴	962,093.12	896,408.10	674,601.53
员工报销款	2,362,203.59	1,901,888.50	
其他	1,777,917.52	543,570.49	564,660.34
合计	8,092,644.07	3,437,387.09	1,747,978.72

## 注释19.其他流动负债

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待转销项税额	4,730,820.88		

## 注释20.其他非流动负债

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
免租期房租费	6,627,922.80	5,004,916.84	1,316,915.58

其他非流动负债的说明：本公司位于殷高路 1 号中设广场 2 号楼、3 号楼的办公经营场所为租赁房屋，租赁协议约定存在免租期。本公司在免租期内按照直线法对房屋租赁费用进行摊销，确认其他非流动负债。

## 注释21.股本

### 1. 报告期内各期股本情况如下

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
股份总数	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00

### 2. 股本变动情况

项目	2018 年 1 月 1 日	本期变动增 (+) 减 (-)					2018 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	25,000,000.00			35,000,000.00		35,000,000.00	60,000,000.00

续：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期变动增 (+) 减 (-)					2019 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	60,000,000.00						60,000,000.00

续：

项目	2019 年 12 月 31 日	本期变动增 (+) 减 (-)					2020 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	60,000,000.00						60,000,000.00

报告期内股份变动情况说明见本报告附注一、公司基本情况。

## 注释 22. 资本公积

### 1. 报告期内各期末资本公积情况：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
股本溢价	153,054,935.02	153,054,935.02	153,054,935.02
其他资本公积	235,364.00	235,364.00	
合计	153,290,299.02	153,290,299.02	153,054,935.02

### 2. 资本公积变动情况

项目	2018 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日
股本溢价	86,577,911.13	101,504,946.51	35,027,922.62	153,054,935.02
其他资本公积	15,787,975.63	85,716,970.88	101,504,946.51	
合计	102,365,886.76	187,221,917.39	136,532,869.13	153,054,935.02

续：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	153,054,935.02			153,054,935.02
其他资本公积		235,364.00		235,364.00
合计	153,054,935.02	235,364.00		153,290,299.02

续：

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2020 年 12 月 31 日
股本溢价	153,054,935.02			153,054,935.02
其他资本公积	235,364.00			235,364.00
合计	153,290,299.02			153,290,299.02

报告期内各期资本公积变动说明如下：

股本溢价：

(1) 根据公司 2018 年 6 月 27 日召开的 2017 年年度股东大会决议，公司注册资本由 2500 万元增至 6000 万元，以资本公积转增股本 3500 万元，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 8 月 10 日出具大华验字[2018]000491 号验资报告予以验证。

(2) 公司于 2018 年 12 月 20 日召开的 2018 年度第一届董事会第二十三次会议决议通

过收购子公司上海尤安设计事务所有限公司 0.3%少数股东股权，收购价格为 85,917.00 元。截止 2018 年 12 月 31 日，上海尤安设计事务所有限公司少数股东享有净资产 57,994.38 元，溢价 27,922.62 元，冲减资本公积-股本溢价。

其他资本公积：

(1) 2017 年 1 月公司拟授予部分员工即期行权的股票 144.75 万股，根据双方签署的《认购申请书》实际授予 139.1875 万股，每股授予价格 8 元，根据国众联评估土地房产估价有限公司出具的国众联评报（2020）第 2-0117 号报告，授予日每股公允价值 38.92 元，发生股份支付费用 43,036,775.00 元，计入其他资本公积。

(2) 2017 年 1 月公司授予部分员工股票期权 157.25 万股，根据双方签定的《期权激励协议书》实际授予 157.25 万股。期权分三次行权，第一次行权日为授予日满 12 个月后，可行权比例为 30%；第二次行权日为授予日满 24 个月后，可行权比例为 30%；第三次行权日为授予日满 36 个月后，可行权比例为 40%。2018 年对剩余未行权期权进行加速行权。根据国众联评估土地房产估价有限公司出具的国众联评报（2020）第 2-0119 号报告，每股期权价格分别为 31.04 元、30.64 元、30.43 元，公司应确认股份支付费用共计 44,063,182.50 元并分摊至等待期各期，其中 2017 年应分摊 15,787,975.63 元；2018 年应分摊 28,275,206.88 元，计入其他资本公积。

(3) 根据公司于 2018 年 11 月 30 日召开的 2018 年度第一届董事会第二十二次会议决议、2018 年 12 月 20 日召开的 2018 年第二次临时股东大会决议通过拟授予部分员工即期行权的股票 323.10 万股，根据双方签署的《认购申请书》实际授予 305.2166 万股。根据国众联评估土地房产估价有限公司出具的国众联评报（2020）第 2-0118 号报告，每股授予价格 12 元，授予日每股公允价值 30.82 元，发生股份支付费用 57,441,764.00 元，计入其他资本公积。

(4) 2018 年行权后将股份支付形成的资本公积-其他，转入资本公积-股本溢价。

(5) 2019 年因实际控制人控制的企业上海尤安建筑设计事务所（普通合伙）注销，原其他应付款项下应付该企业的 235,364.00 元无需再支付，计入其他资本公积。

## 注释23.盈余公积

### 1. 报告期内各期末盈余公积情况

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	45,288,014.25	45,288,014.25	21,405,236.97

### 2. 盈余公积变动情况

项目	2018 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	11,165,624.41	10,239,612.56		21,405,236.97

续:

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	21,405,236.97	23,882,777.28		45,288,014.25

续:

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积	45,288,014.25			45,288,014.25

#### 注释24.未分配利润

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
期初未分配利润	217,875,813.17	24,630,062.05	34,602,436.80
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	292,287,044.27	265,128,528.40	128,267,237.81
减: 提取法定盈余公积		23,882,777.28	10,239,612.56
对股东的分配	60,000,000.00	48,000,000.00	128,000,000.00
期末未分配利润	450,162,857.44	217,875,813.17	24,630,062.05

#### 注释25.营业收入和营业成本

##### 1. 营业收入、营业成本

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	925,560,450.70	464,696,991.01	854,302,315.68	437,249,901.17	729,570,871.33	367,404,968.50

##### 2. 主营业务收入前 5 名

客户名称	2020 年度
绿地控股集团股份有限公司	379,163,868.15
中国保利集团有限公司	70,327,391.66
吉林大众置业集团有限公司	27,174,739.34
中国金茂控股集团有限公司	27,140,231.70
中国冶金科工集团有限公司	10,110,763.72
合计	513,916,994.57

续:

客户名称	2019 年度
绿地控股集团股份有限公司	328,406,070.75
中国保利集团有限公司	47,047,672.59
吉林大众置业集团有限公司	37,976,366.04
中国金茂控股集团有限公司	27,561,401.81
中国冶金科工集团有限公司	17,936,865.62
合计	458,928,376.81

续:

客户名称	2018 年度
绿地控股集团股份有限公司	282,570,983.33
中国保利集团有限公司	52,487,923.25
中国金茂控股集团有限公司	26,232,447.44
万科企业股份有限公司	19,658,218.23
中国冶金科工集团有限公司	15,151,142.80
合计	396,100,715.05

#### 注释26.税金及附加

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	1,866,482.64	2,077,112.65	2,552,383.37
教育费附加(含地方教育费附加)	1,853,221.37	1,864,574.04	1,906,294.70
土地使用税	296.01	52.18	262.78
房产税	234,635.07	182,751.82	30,221.90
印花税	503,652.20	499,531.80	366,284.80
合计	4,458,287.29	4,624,022.49	4,855,447.55

#### 注释27.销售费用

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	7,335,173.36	7,971,304.95	7,069,294.99
市场拓展费	9,726,920.03	9,575,852.11	7,854,648.00
租赁及物业水电费	58,003.78	150,230.17	1,193,150.63
办公费及其他	92,961.81	129,146.88	237,419.90
合计	17,213,058.98	17,826,534.11	16,354,513.52

#### 注释28.管理费用

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	24,710,451.06	26,851,127.31	20,531,204.19
股份支付			85,716,970.88
办公费	4,554,580.84	3,908,310.50	3,642,965.42
差旅及业务招待	8,116,664.35	8,288,850.51	5,820,603.07
中介机构服务费	2,259,196.60	3,409,309.10	2,607,007.90
折旧摊销费	8,835,547.04	7,528,887.17	5,056,460.06
租赁物业费	4,971,189.60	5,338,577.03	5,821,361.50
其他	67,537.93	87,564.11	111,769.20
合计	53,515,167.42	55,412,625.73	129,308,342.22

### 注释29.研发费用

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
研发人员薪酬	45,401,890.22	44,943,044.26	44,219,519.78
注册费	101,792.17	99,492.36	112,463.21
房屋租赁费	55,126.92	47,421.08	46,914.16
合计	45,558,809.31	45,089,957.70	44,378,897.15

### 注释30.财务费用

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出		4,712.50	
减：利息收入	5,458,135.97	3,180,061.96	91,836.04
应收账款、应收票据保理费用			740,216.13
手续费	73,097.85	30,785.25	40,495.55
合计	-5,385,038.12	-3,144,564.21	688,875.64

### 注释31.其他收益

#### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	2020 年度	2019 年度	2018 年度
政府补助	16,668,474.92	16,271,110.50	10,554,153.00
增值税进项税加计抵减	780,605.25	1,017,538.51	
代扣代缴个人所得税手续费返还	1,032,723.08	950,938.33	55,257.09
合计	18,481,803.25	18,239,587.34	10,609,410.09

#### 2. 计入其他收益的政府补助

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	与资产相关 与收益相关
政府扶持资金	12,639,600.00	14,537,600.00	8,865,600.00	与收益相关
现代服务业发展引导资金		1,500,000.00	1,500,000.00	与收益相关
上海市专利资助		3,867.50	1,305.00	与收益相关
上海市失业保险稳岗补贴	395,977.11	229,643.00	175,331.00	与收益相关
科技小巨人补贴	1,350,000.00			与收益相关
宝山区“展翅计划”上市补贴	1,000,000.00			与收益相关
高新技术企业补贴	60,000.00			与收益相关
超比例安排残疾人就业单位奖励	4,014.52		11,917.00	与收益相关
宝山区经济发展突出贡献奖	200,000.00			与收益相关
职工培训补贴	1,018,883.29			与收益相关
合计	16,668,474.92	16,271,110.50	10,554,153.00	

### 注释32.投资收益

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
理财收益			5,126,836.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,959,879.76	-1,260,965.45	
合计	-1,959,879.76	-1,260,965.45	5,126,836.59

### 注释33.信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-21,074,925.33	-4,000,334.50	

### 注释34.资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失			-16,574,551.40

### 注释35.资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
固定资产处置利得或损失	593.29	382,324.57	18,700.53

### 注释36.营业外收入

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收购少数股东权益收益			376.92
其他	161.60	1.46	2,134.95
合计	161.60	1.46	2,511.87

### 注释37.营业外支出

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
对外捐赠	30,000.00	180,000.00	20,000.00
固定资产报废损失	203.38		
违约金、罚款滞纳金	90.00	60.00	100,412.75
其他	36,751.58	13,444.97	34,327.44
合计	67,044.96	193,504.97	154,740.19

### 注释38.所得税费用

#### 1. 所得税费用表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	49,947,124.28	44,228,936.97	39,481,773.97
上年所得税汇算清缴差异	346,732.65	29,106.61	-11,130.55
递延所得税费用	-2,603,044.20	145,529.18	-2,524,483.79
合计	47,690,812.73	44,403,572.76	36,946,159.63

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利润总额	340,883,882.90	310,410,947.14	165,607,994.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	51,132,582.44	46,561,642.07	24,841,199.14
子公司适用不同税率的影响	-715,100.01	1,262,277.26	3,482,338.46
调整以前期间所得税的影响	346,732.65	29,106.61	-11,130.55
不可抵扣的成本、费用和损失影响	2,058,373.31	1,682,075.23	13,747,993.83
研发费用加计扣除影响	-5,077,640.65	-5,067,285.37	-5,082,107.36
残疾人工资加计扣除影响	-54,135.01	-64,243.04	-32,133.89
所得税费用	47,690,812.73	44,403,572.76	36,946,159.63

## 注释39.现金流量表附注

### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息收入	5,458,135.97	3,167,287.43	91,836.04
收到的往来款	539,006.41		46,870.00
政府补助	16,668,474.92	16,271,110.50	10,554,153.00
代扣代缴个人所得税手续费返还	1,032,723.08	950,938.33	55,257.09
营业外收入	161.60	1.46	1,294.95
合计	23,698,501.98	20,389,337.72	10,749,411.08

### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的往来款		729,796.99	28,551,448.08
银行手续费	73,097.85	30,785.25	40,495.55
费用类支出	25,296,088.15	27,044,420.72	26,988,243.86
捐赠支出	30,000.00	180,000.00	20,000.00
罚款滞纳金	90.00	60.00	100,412.75
合计	25,399,276.00	27,985,062.96	55,700,600.24

### 3. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
IPO 申报费用	2,485,849.06		



## 注释40.现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	293,193,070.17	266,007,374.38	128,661,834.61
加：信用减值损失	21,074,925.33	4,000,334.50	
资产减值准备			16,574,551.40
投资性房地产、固定资产折旧	4,808,225.64	4,393,632.85	2,802,001.67
无形资产摊销	2,641,650.08	1,844,840.90	744,811.85
长期待摊费用摊销	10,230,982.08	8,656,723.20	6,298,729.08
处置固定资产的损失（收益以“-”号填列）	-593.29	-382,324.57	-18,700.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	203.38		
财务费用（收益以“-”号填列）		4,712.50	
投资损失（收益以“-”号填列）			-5,126,836.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,603,044.20	145,529.18	-2,524,483.79
经营性应收项目的减少 （增加以“-”号填列）	-158,644,451.13	-109,289,684.56	-73,209,305.71
经营性应付项目的增加 （减少以“-”号填列）	-12,951,469.70	20,336,809.94	-7,818,933.60
其他			85,716,970.88
经营活动产生的现金流量净额	157,749,498.36	195,717,948.32	152,100,639.27
(2) 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	372,420,585.19	280,633,921.41	167,704,251.44
减：现金的期初余额	280,633,921.41	167,704,251.44	9,480,699.79
现金及现金等价物净增加额	91,786,663.78	112,929,669.97	158,223,551.65

### 2. 现金和现金等价物的构成

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、现金	372,420,585.19	280,633,921.41	167,704,251.44
其中：库存现金	28,121.16	404,532.61	302,864.70
可随时用于支付的银行存款	372,392,464.03	280,229,388.80	167,401,386.74
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	372,420,585.19	280,633,921.41	167,704,251.44

## 注释41.所有权或使用权受到限制的资产

项目	2020 年度	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
各类保证金	607,000.00	1,097,390.00	

## 注释 42 政府补助

政府补助种类	2020 年度	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	16,668,474.92	16,668,474.92	详见附注六注释 31

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 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	
上海尤埃建筑设计有限公司	上海	上海松江	建筑方案咨询	100.00		同一控制下合并
尤埃(上海)工程设计顾问有限公司	上海	上海崇明	建筑方案咨询	100.00		同一控制下合并
上海尤安建筑设计事务所有限公司	上海	上海杨浦	建筑方案咨询	100.00		投资设立
上海耀安建筑设计事务所有限公司	上海	上海杨浦	建筑方案咨询	100.00		投资设立
上海设介创意设计有限公司	上海	上海杨浦	创意服务	100.00		投资设立
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	上海	上海宝山	建筑规划及概念设计咨询	60.00		投资设立

#### 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	2020 年度归属于少数股东损益	2020 年度向少数股东宣告分派的股利	2020 年 12 月 31 日少数股东权益余额
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	40.00	906,025.90		2,824,884.45

续

子公司名称	少数股东持股比例(%)	2019 年度归属于少数股东损益	2019 年度向少数股东宣告分派的股利	2019 年 12 月 31 日少数股东权益余额
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	40.00	878,845.98		1,918,858.55

续:

子公司名称	少数股东持股比例(%)	2018 年度归属于少数股东损益	2018 年度向少数股东宣告分派的股利	2018 年 12 月 31 日少数股东权益余额
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	40.00	374,399.97		1,040,012.57

注：本公司于 2018 年 12 月收购子公司上海尤安建筑设计事务所有限公司少数股东持有的 0.30% 股权，完成对其 100% 控股；本公司于 2018 年 8 月收购上海设介创意设计有限公司少数股东持有的 30% 股权，收购后持股比例 100%，上海设介创意设计有限公司于 2019 年 4 月工商注销。

#### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额：

上海尤安建筑设计股份有限公司  
截至 2020 年 12 月 31 日止前三个年度  
财务报表附注

项目	2020 年 12 月 31 日
	上海优塔城市规划设计顾问有限公司
流动资产	8,327,662.94
非流动资产	165,438.49
资产合计	8,493,101.43
流动负债	1,430,890.33
非流动负债	
负债合计	1,430,890.33
营业收入	7,434,143.03
净利润	2,265,064.74
综合收益总额	2,265,064.74
经营活动现金流量	704,004.66

续：

项目	2019 年 12 月 31 日
	上海优塔城市规划设计顾问有限公司
流动资产	7,014,941.68
非流动资产	97,311.75
资产合计	7,112,253.43
流动负债	2,315,107.07
非流动负债	
负债合计	2,315,107.07
营业收入	9,073,659.66
净利润	2,197,114.94
综合收益总额	2,197,114.94
经营活动现金流量	1,295,584.96

续：

项目	2018 年 12 月 31 日
	上海优塔城市规划设计顾问有限公司
流动资产	4,800,558.86
非流动资产	45,847.39
资产合计	4,846,406.25
流动负债	2,246,374.83
非流动负债	
负债合计	2,246,374.83
营业收入	6,809,505.72
净利润	935,999.91
综合收益总额	935,999.91
经营活动现金流量	-1,108,050.40

## (二) 联营企业中的权益

联营企业名称	与本公司关系
上海优安百筑投资咨询有限公司	投资 38% 的联营公司

注：上海优安百筑投资咨询有限公司成立于 2016 年 01 月 05 日，注册资本人民币 100 万元。2018 年 12 月 5 日，上海市崇明区市场监督管理局向上海优安百筑投资咨询有限公司发出《准予注销登记通知书》，准予上海优安百筑投资咨询有限公司注销登记。存续期间该公司未发生经营活动。

## 八、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理按照董事会批准的政策开展。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管

理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

本报告期末公司相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	2020 年 12 月 31 日	减值准备
应收票据	31,557,863.33	2,876,332.35
应收账款	688,312,174.42	124,517,355.43
其他应收款	3,414,671.54	1,904,586.18
合计	723,284,709.29	129,298,273.96

本公司的主要客户为绿地控股集团股份有限公司/中国保利集团有限公司等，该等客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等客户并无重大信用风险。

## (二) 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司金融负债以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日			合计
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	
应付账款	39,900,812.95			39,900,812.95
其他应付款	8,092,644.07			8,092,644.07
其他非流动负债			6,627,922.80	6,627,922.80
小计	47,993,457.02		6,627,922.80	54,621,379.82

### (三) 市场风险

#### 1. 汇率风险

本公司的经营位于中国境内，业务以人民币结算，无外币业务。

#### 2. 利率风险

本公司期末无银行借款，故本公司无利率风险。

### 九、公允价值

#### (一) 以公允价值计量的金融工具

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

#### (二) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

### 十、关联方及关联交易

#### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持股 比例(%)	对本公司的表决 权比例(%)
宁波尤埃投资中心(有限合伙)	宁波	投资管理、咨询	500.00	43.912	43.912

根据各股东签署的一致行动人协议，公司的实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、张晟、陈磊、杨立峰、潘允哲七人。

#### (二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

#### (三) 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
上海尤安建筑设计事务所(普通合伙)	实际控制人控制的企业
上海耀安建筑设计事务所(普通合伙)	实际控制人控制的企业
上海建阳茶楼有限公司	实际控制人施加重大影响的公司

#### (四) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海建阳茶楼有限公司	业务招待			54,711.00

### 3. 向关联方租赁房屋

关联方	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
施泽淞	房屋建筑物			59,102.49
叶阳	房屋建筑物			52,453.86
余志峰	房屋建筑物			56,095.03
合计				167,651.38

### 4. 购买关键管理人员持有的子公司少数股权

2018 年 12 月 24 日，本公司与关键管理人员沈钢、刘伟分别签订《股权转让协议》，收购两者持有的上海尤安建筑设计事务所有限公司合计 0.30% 股权，股权作价 85,913.00 元。

### 5. 关键管理人员薪酬

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	31,630,050.10	24,675,370.13	22,159,142.67

### 6. 关联方应付款项

项目名称	关联方名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日余额
其他应付款	上海尤安建筑设计事务所(普通合伙)			235,364.00

## 十一、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
公司本报告期授予的各项权益工具总额			3,052,166.00
公司本报告期行权的各项权益工具总额			4,488,416.00
公司本报告期失效的各项权益工具总额			30,625.00

### (二) 以权益结算的股份支付情况

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
授予日权益工具公允价值的确定方法			国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2020）第 2-0118 号评估结果确定
可行权权益工具数量的最佳估计的确定依据			2018 年度第一届董事会第二十二次会议股权激励方案及认购对象认购情况确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因			按照最终实际行权数调整
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额		144,541,721.51	144,541,721.51
以权益结算的股份支付确认的费用总额			85,716,970.88

## 十二、承诺及或有事项

### (一)重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### (二)资产负债表日存在的重要或有事项

2019 年 8 月 5 日，昆明市官渡区人民法院立案受理了本公司诉富康城控股（云南）有限公司建设工程设计合同纠纷一案，本公司诉请法院判令如下：1、被告向原告支付设计费人民币 415.93 万元；2、被告支付单方解约产生的违约金人民币 146.772 万元；3、被告承担原告维权成本公证费 6,000 元、律师费 20 万元；4、被告承担自本案受理之日起至实际偿付完毕之日止期间的利息损失，按银行同期贷款年化利率 4.75% 计算；5、被告承担本案诉讼费。根据云南省昆明市官渡区人民法院出具（2019）云 0111 民初 9560 号《民事判决书》，依法判决被告富康城公司于判决生效后十日内支付本公司设计费 40 万元，并赔偿本公司 10 万元违约金。截至目前，本公司已向昆明市中级人民法院提起上诉，目前法院已开庭审理此案，尚未做出二审判决。

## 十三、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1.应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	437,338,303.58	329,037,654.98	272,840,475.07
1-2 年	141,531,022.29	100,543,620.63	75,910,873.44
2-3 年	46,426,697.25	20,075,567.69	17,909,602.99
3 年以上	15,595,134.67	16,994,786.37	12,415,911.60
小计	640,891,157.79	466,651,629.67	379,076,863.10
减：坏账准备	90,627,836.76	62,638,352.28	49,255,143.14
合计	550,263,321.03	404,013,277.39	329,821,719.96

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款



类别	2020 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	3,008,800.00	0.47	3,008,800.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	637,882,357.79	99.53	87,619,036.76	13.74	550,263,321.03
其中：账龄组合	627,672,934.20	98.40	87,619,036.76	13.96	540,053,897.44
内部关联方组合	10,209,423.59	1.60		-	10,209,423.59
合计	640,891,157.79	100.00	90,627,836.76	14.14	550,263,321.03

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	466,651,629.67	100.00	62,638,352.28	13.42	404,013,277.39
其中：账龄组合	447,555,133.48	95.91	62,638,352.28	14.00	384,916,781.20
内部关联方组合	19,096,496.19	4.09			19,096,496.19
合计	466,651,629.67	100.00	62,638,352.28	13.42	404,013,277.39

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2018 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	379,076,863.10	100.00	49,255,143.14	12.99	329,821,719.96
其中：账龄组合	360,281,495.09	95.04	49,255,143.14	13.67	311,026,351.95
内部关联方组合	18,795,368.01	4.96			18,795,368.01
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	379,076,863.10	100.00	49,255,143.14	12.99	329,821,719.96

### 3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京华誉悦港置业有限公司	958,900.00	958,900.00	100.00	预计无法收回
南昌茵梦湖置业有限公司	910,000.00	910,000.00	100.00	预计无法收回
苏州禾瑞房地产开发有限公司	567,900.00	567,900.00	100.00	预计无法收回
舟山市半岛投资开发有限公司	380,000.00	380,000.00	100.00	预计无法收回
福建泰维置业有限公司	192,000.00	192,000.00	100.00	预计无法收回
合计	3,008,800.00	3,008,800.00	100.00	

#### 4. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	425,944,979.99	21,297,249.00	5.00
1-2 年	140,241,022.29	28,048,204.46	20.00
2-3 年	46,426,697.25	23,213,348.63	50.00
3 年以上	15,060,234.67	15,060,234.67	100.00
合计	627,672,934.20	87,619,036.76	13.96

续:

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	309,941,158.79	15,497,057.93	5.00
1-2 年	100,543,620.63	20,108,724.13	20.00
2-3 年	20,075,567.69	10,037,783.85	50.00
3 年以上	16,994,786.37	16,994,786.37	100.00
合计	447,555,133.48	62,638,352.28	14.00

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收账款

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	254,045,107.06	12,702,255.35	5.00
1-2 年	75,910,873.44	15,182,174.69	20.00
2-3 年	17,909,602.99	8,954,801.50	50.00
3 年以上	12,415,911.60	12,415,911.60	100.00
合计	360,281,495.09	49,255,143.14	13.67

#### 5. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动情况				2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他 变动	
单项计提预期信用 损失的应收账款		3,576,700.00	567,900.00			3,008,800.00
按组合计提预期信用 损失的应收账款	62,638,352.28	24,980,684.48				87,619,036.76
其中: 账龄组合	62,638,352.28	24,980,684.48				87,619,036.76
合计	62,638,352.28	28,557,384.48				90,627,836.76

续：

类别	2018 年 12 月 31 日	本期变动情况				2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他 变动	
单项计提预期信用 损失的应收账款						
按组合计提预期信 用损失的应收账款	49,255,143.14	13,383,209.14				62,638,352.28
其中：账龄组合	49,255,143.14	13,383,209.14				62,638,352.28
合计	49,255,143.14	13,383,209.14				62,638,352.28

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的应收账款

类别	2018 年 1 月 1 日	本期变动情况				2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项金额重大并单 独计提坏账准备的 应收账款						
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 应收账款	27,613,375.19	21,641,767.95				49,255,143.14
其中：账龄组合	27,613,375.19	21,641,767.95				49,255,143.14
单项金额虽不重大 但单独计提坏账准 备的应收账款						
合计	27,613,375.19	21,641,767.95				49,255,143.14

(3) 本报告期内无坏账准备收回或转回金额重要的应收账款。

#### 6. 本报告期内各期无实际核销的应收账款

#### 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2020 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额 的比例 (%)	已计提坏账准备
绿地控股集团股份有限公司	399,863,762.39	62.39	58,591,553.71
中国保利集团有限公司	22,718,261.21	3.54	2,229,992.79
吉林大众置业集团有限公司	17,780,503.71	2.77	1,867,767.19
安徽万创控股集团有限公司	8,141,762.81	1.27	2,994,869.25
中国金茂控股集团有限公司	7,909,880.20	1.23	1,540,521.40
合计	456,414,170.32	71.20	67,224,704.34

续：

单位名称	2019 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额 的比例 (%)	已计提坏账准备
绿地控股集团股份有限公司	282,754,676.61	60.59	42,730,786.22
吉林大众置业集团有限公司	21,867,620.00	4.69	1,762,066.00
中国保利集团有限公司	14,928,844.20	3.20	1,158,149.84
安徽万创控股集团有限公司	8,486,224.81	1.82	995,354.39
上海尤安建筑设计事务所有限公司	6,381,969.95	1.37	
合计	334,419,335.57	71.67	46,646,356.45

续：

单位名称	2018 年 12 月 31 日余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
绿地控股集团股份有限公司	225,074,874.28	59.37	32,865,343.90
中国保利集团有限公司	14,789,285.25	3.90	1,365,975.47
中国金茂控股集团有限公司	12,155,102.13	3.21	946,633.16
万科企业股份有限公司	8,986,308.83	2.37	517,328.56
中国冶金科工集团有限公司	6,807,455.70	1.80	340,372.78
合计	267,813,026.19	70.65	36,035,653.87

#### 8. 本报告期因金融资产转移而终止确认的应收账款

客户	2020 年度		
	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
贵阳黔茂房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	7,299,637.48	307,511.71
山西君茂天成置业有限责任公司	不附追索权的应收账款保理	3,687,391.08	155,200.33
威海市金猴龙昊置地有限公司	不附追索权的应收账款保理	3,511,658.28	145,667.98
阜阳百俊房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	3,472,008.75	270,817.22
湖南保芙置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,749,101.24	123,365.92
徐州晟东置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,518,480.38	112,180.80
益阳保益实业发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,363,949.25	106,086.27
广州市保曦置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,983,420.00	72,602.45
天津保利广和房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,577,222.00	70,777.84
河南民泰置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,475,259.00	65,091.70
西安荣庆实业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,091,082.13	48,964.18
江西航都投资发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,079,757.00	48,258.18
南京禹茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,071,091.92	58,975.51
杭州创纪房地产开发有限责任公司	不附追索权的应收账款保理	1,039,620.00	51,981.00
上海建志置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	913,114.00	31,958.99
上海建劭置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	694,377.00	24,997.57
邢台融汇房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	673,890.00	26,955.60
上海融迈置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	643,847.02	30,439.66
上海融阳置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	574,638.48	27,167.63
长沙悦拓房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	521,200.00	41,674.58
广州保骏置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	487,700.00	19,020.30
合肥保利和裕房地产有限公司	不附追索权的应收账款保理	348,105.40	13,924.22
邢台保弘房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	340,900.00	15,088.33
江阴嘉茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	315,530.10	17,373.44
济南龙宏房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	300,000.00	-
张家港鼎瀚房地产有限公司	不附追索权的应收账款保理	216,749.75	7,369.49
邢台保邢房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	178,300.00	6,418.80
合计		41,128,030.26	1,899,869.70

续：

客户	2019 年度		
	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
上海万九绿合置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,800,000.00	103,092.00
青岛万基阳光置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	370,000.00	32,881.13
青岛万基阳光置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	320,000.00	28,437.74
株洲如茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	3,000,000.00	167,066.67
陕西保利房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,339,650.00	70,331.62
武汉庭瑞信置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	632,525.00	32,661.68
江西航都投资发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,111,400.00	57,389.35
陕西保利房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,875,510.00	96,476.75
株洲如茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,164,785.61	116,008.46
西安中启置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	396,030.00	23,024.74
湖南德和房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,612,816.94	81,081.83
沈阳林海房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	538,800.00	26,581.88
天津和昌置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	867,477.00	60,521.65
江西航都投资发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	114,582.00	5,589.78
南京禹茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	260,691.75	13,590.73
南京禹茂置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	587,665.28	30,636.95
烟台新鸿宇置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,291,958.63	64,477.58
湖南保芙置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,965,191.75	147,923.26
上海建志置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	630,096.00	31,738.71
合计		21,879,179.96	1,189,512.51

续：

客户	2018 年度		
	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
郑州煜盛房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,055,950.00	61,474.81
郑州煜盛房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	876,960.00	51,054.45
沈阳林海房地产开发有限公司	不附追索权的应收账款保理	447,552.23	26,055.39
茂名市福盛发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	1,080,800.00	62,921.51
天津和昌置业有限公司	不附追索权的应收账款保理	4,337,614.00	464,744.36
合计		7,798,876.23	666,250.52

## 注释2.其他应收款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利			6,031,323.02
其他应收款	5,731,478.50	2,475,947.64	1,844,350.91
合计	5,731,478.50	2,475,947.64	7,875,673.93

### (一) 应收股利

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海耀安建筑设计事务所有 限公司			6,031,323.02
合计			6,031,323.02

### (二) 其他应收款

#### 1. 按账龄披露的其他应收款

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	4,723,141.00	1,778,775.20	638,350.00
1-2 年	1,242,215.69	134,014.00	1,547,398.01
2-3 年	79,014.00	1,357,800.00	
3 年以上	1,357,800.00		
小计	7,402,170.69	3,270,589.20	2,185,748.01
减：坏账准备	1,670,692.19	794,641.56	341,397.10
合计	5,731,478.50	2,475,947.64	1,844,350.91

#### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金、押金	2,865,580.59	2,921,175.00	2,185,748.01
其他	312,290.10	349,414.20	
关联方往来款	4,224,300.00		
合计	7,402,170.69	3,270,589.20	2,185,748.01

#### 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	7,402,170.69	1,670,692.19	5,731,478.50
第二阶段			
第三阶段			
合计	7,402,170.69	1,670,692.19	5,731,478.50

续：

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	3,270,589.20	794,641.56	2,475,947.64
第二阶段			
第三阶段			
合计	3,270,589.20	794,641.56	2,475,947.64

续：

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	2,185,748.01	341,397.10	1,844,350.91
第二阶段			
第三阶段			
合计	2,185,748.01	341,397.10	1,844,350.91

#### 4. 按坏账准备计提方法分类披露

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	7,402,170.69	100.00	1,670,692.19	22.57	5,731,478.50
其中：关联方组合	4,224,300.00	57.07			4,224,300.00
账龄组合	3,177,870.69	42.93	1,670,692.19	52.57	1,507,178.50
合计	7,402,170.69	100.00	1,670,692.19	22.57	5,731,478.50

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	3,270,589.20	100.00	794,641.56	24.30	2,475,947.64
其中：账龄组合	3,270,589.20	100.00	794,641.56	24.30	2,475,947.64
合计	3,270,589.20	100.00	794,641.56	24.30	2,475,947.64

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的其他应收款

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,185,748.01	100.00	341,397.10	15.62	1,844,350.91
其中：账龄组合	2,185,748.01	100.00	341,397.10	15.62	1,844,350.91
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,185,748.01	100.00	341,397.10	15.62	1,844,350.91

### 5. 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	498,841.00	24,942.05	5.00
1-2 年	1,242,215.69	248,443.14	20.00
2-3 年	79,014.00	39,507.00	50.00
3 年以上	1,357,800.00	1,357,800.00	100.00
合计	3,177,870.69	1,670,692.19	52.57

续:

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,778,775.20	88,938.76	5.00
1-2 年	134,014.00	26,802.80	20.00
2-3 年	1,357,800.00	678,900.00	50.00
合计	3,270,589.20	794,641.56	24.30

续:

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	638,350.00	31,917.50	5.00
1-2 年	1,547,398.01	309,479.60	20.00
合计	2,185,748.01	341,397.10	15.62

### 6. 计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本公司于 2019 年 1 月 1 日按照预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款

坏账准备	2020 年度			合计
	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
期初余额	794,641.56			794,641.56
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	876,050.63			876,050.63
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	1,670,692.19			1,670,692.19



续:

坏账准备	2019 年度			合计
	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
期初余额	341,397.10			341,397.10
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	453,244.46			453,244.46
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	794,641.56			794,641.56

(2) 本公司 2018 年 12 月 31 日之前按已发生损失模型计提坏账准备的其他应收款

类别	2018 年 1 月 1 日	本期变动情况				2018 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	105,629.90	235,767.20				341,397.10
其中: 账龄组合	105,629.90	235,767.20				341,397.10
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						
合计	105,629.90	235,767.20				341,397.10

(3) 本报告期内无坏账准备收回或转回金额重要的其他应收款。

## 7. 报告期内各期末无实际核销的其他应收款

### 8. 按欠款方归集的期末余额重要的其他应收款

单位名称	款项性质	2020 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期 末余额的比例(%)	坏账准备 期末余额
中设集团上海国际货代 储运有限公司	房屋押金	1,357,800.00	3 年以上	18.34	1,357,800.00
上海荣设置业有限公司	房屋押金	622,905.59	1-2 年	8.42	124,581.12
合计		1,980,705.59		26.76	1,482,381.12

### 注释3.长期股权投资

款项性质	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	30,236,361.52		30,236,361.52

续:

款项性质	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	30,236,361.52		30,236,361.52

续:

款项性质	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	30,247,182.36		30,247,182.36

#### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	2018 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海尤埃建筑设计有限公司	900,000.00	900,000.00			900,000.00		
尤埃(上海)工程设计顾问有限公司	25,559,444.52	25,559,444.52			25,559,444.52		
上海尤安建筑设计事务所有限有限公司	2,991,000.00	2,991,000.00	85,917.00		3,076,917.00		
上海耀安建筑设计事务所有限有限公司	100,000.00	100,000.00			100,000.00		
上海设介创意设计有限公司	10,820.84		10,820.84		10,820.84		
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	600,000.00	600,000.00			600,000.00		
合计	30,161,265.36	30,150,444.52	96,737.84		30,247,182.36		

续：

被投资单位	初始投资成本	2018 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2019 年 12 月 31 日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海尤埃建筑设计有限公司	900,000.00	900,000.00			900,000.00		
尤埃（上海）工程设计顾问有限公司	25,559,444.52	25,559,444.52			25,559,444.52		
上海尤安建筑设计事务所有限公司	2,991,000.00	3,076,917.00			3,076,917.00		
上海耀安建筑设计事务所有限公司	100,000.00	100,000.00			100,000.00		
上海设介创意设计有限公司	10,820.84	10,820.84		10,820.84			
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	600,000.00	600,000.00			600,000.00		
合计	30,161,265.36	30,247,182.36		10,820.84	30,236,361.52		

续：

被投资单位	初始投资成本	2019 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2020 年 12 月 31 日	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海尤埃建筑设计有限公司	900,000.00	900,000.00			900,000.00		
尤埃（上海）工程设计顾问有限公司	25,559,444.52	25,559,444.52			25,559,444.52		
上海尤安建筑设计事务所有限公司	2,991,000.00	3,076,917.00			3,076,917.00		
上海耀安建筑设计事务所有限公司	100,000.00	100,000.00			100,000.00		
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	600,000.00	600,000.00			600,000.00		
合计	30,150,444.52	30,236,361.52			30,236,361.52		

#### 注释4.营业收入及营业成本

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	913,051,022.46	461,867,174.71	825,512,659.57	431,309,252.02	692,107,558.77	362,750,008.42

### 1. 主营业务收入前 5 名

客户名称	2020 年度
绿地控股集团股份有限公司	366,767,931.30
中国保利集团有限公司	69,759,813.15
吉林大众置业集团有限公司	27,174,739.34
中国金茂控股集团有限公司	27,140,231.70
中国冶金科工集团有限公司	8,951,202.03
合计	499,793,917.52

续:

客户名称	2019 年度
绿地控股集团股份有限公司	300,604,884.87
中国保利集团有限公司	46,095,464.75
吉林大众置业集团有限公司	37,976,366.04
中国金茂控股集团有限公司	27,561,401.81
中国冶金科工集团有限公司	14,277,327.27
合计	426,515,444.74

续:

客户名称	2018 年度
绿地控股集团股份有限公司	243,920,020.83
中国保利集团有限公司	50,872,006.33
中国金茂控股集团有限公司	26,232,447.44
万科企业股份有限公司	19,658,218.23
上海地产(集团)有限公司	15,027,350.00
合计	355,710,042.83

### 注释5.投资收益

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
理财收益			3,300,615.78
处置子公司收益		7,186.69	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,899,869.70	-1,189,512.51	
合计	-1,899,869.70	-1,182,325.82	3,300,615.78

## 十五、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	389.91	382,324.57	18,700.53
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	16,668,474.92	16,271,110.50	10,554,153.00
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			376.92
委托他人投资或管理资产的损益			5,126,836.59
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	567,900.00		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,301,544.81	1,968,476.84	-57,386,506.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-66,679.98	-193,503.51	-152,605.24
减: 所得税影响额	3,546,095.22	2,708,554.17	2,824,652.05
少数股东权益影响额(税后)	115,398.76	24,800.68	9,579.10
合计	20,810,135.68	15,695,053.55	-44,673,276.26

### (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	2020 年度每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	50.60	4.87	4.87
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	47.00	4.52	4.52

续:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	2019 年度每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	69.83	4.42	4.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	65.70	4.16	4.16

续:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	2018 年每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	62.10	2.14	2.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	83.73	2.88	2.88

上海尤安建筑设计股份有限公司

(公章)

二〇二一年三月二十五日



# 营业执照

(副本)(7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 大华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春, 杨锦

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

**此件仅用于业务报告专用, 复印无效。**



登记机关

2020年09月27日



# 会计师事务所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）  
 首席合伙人：  
 主任会计师：  
 经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层  
 组织形式：特殊普通合伙  
 执业证书编号：11010148  
 批准执业文号：京财会许可[2011]0101号  
 批准执业日期：2011年11月03日

证书序号：0000093

## 说明

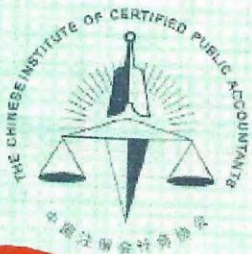
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。  
 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。  
 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

**此件仅用于业务报告专用，复印无效。**



发证机关：北京市财政局  
 二〇一七年十月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名: 胡宏  
 Full Name: 胡宏  
 Sex: 女  
 出生日期: 1971-06-25  
 Date of birth: 1971-06-25  
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 身份证号码: 340202710626102  
 Identity card No: 340202710626102

证书编号: 310000050162  
 No. of Certificate: 310000050162  
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会  
 发证日期: 1987年07月24日  
 Date of Issuance: 1987年07月24日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



**此件仅用于业务报告专用，复印无效。**

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



胡宏(310000050162)  
 您已通过2019年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2019年05月31日

年 月 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



胡宏(310000050162)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日

年 月 日





证书编号: 110001610296  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2012 年 04 月 27 日  
 Date of Issuance



姓名: 陈赛红  
 Full name: 陈赛红  
 性别: 女  
 出生日期: 1978-09-15  
 Date of birth: 1978-09-15  
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 身份证号码: 320902197809150547  
 Identity card No. 320902197809150547



陈赛红(110001610296)  
 您已通过2018年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2018年04月30日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

**此件仅用于业务报告专用, 复印无效。**

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



陈赛红(110001610296)  
 您已通过2019年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2019年05月31日

年 月 日  
 /  
 /  
 /

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



陈赛红(110001610296)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日

年 月 日  
 /  
 /  
 /