北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2020年度财务报表审计报告

目　　录

一、审计报告　　1—5页

二、审计报告附件

1、合并资产负债表　　6—7页

2、母公司资产负债表　　8—9页

3、合并利润表　　10页

4、母公司利润表　　11页

5、合并现金流量表　　12页

6、母公司现金流量表　　13页

7、合并所有者权益变动表　　14—15页

8、母公司所有者权益变动表　　16—17页

9、财务报表附注　　18—79页

审 计 报 告

[2021]京会兴审字第 02000076 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“大龙地产”）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了大龙地产 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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，我们独立于大龙地产，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，认为对本期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。

www.xhcpas.com
地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 邮编：100029 Add: Level 22,North Ring Center, No.18 Yumin Road, Xicheng District, Beijing P.C.:100029
电话：+86-10-82250666 传真：+86-10-82250851 电子邮件：xhcpas@xhcpas.com Tel: +86-10-82250666 Fax：+86-10-82250851 E-mail：xhcpas@xhcpas.com

我们在本期财务报表审计中识别出的关键审计事项如下：

1、收入的确认	
请参阅财务报表“附注四、（二十六）” 及“ 附注六、（二十六）”所述。	
关键审计事项	**审计中的应对**
大龙地产 2020 年度营业收入 98,713.65 万元，其中房地产开发销售收入 60,096.83 万元，占营业收入比重 60.88%；工程承包合同收入 37,239.45 万元，占营业收入比重 37.72%。大龙地产在以下所有条件均已满足时确认房地产开发销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。大龙地产的建筑施工合同收入确认根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度按照投入法即累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。 由于房地产开发销售收入、工程承包合同收入对大龙地产财务报表的重要性，且收入确认取决于适用具体政策的判断，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发销售收入、工程承包合同收入确认认定为关键审计事项。	我们针对房地产开发销售的收入确认相关的审计程序包括：（1）了解公司与房地产开发销售的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性；（2）检查公司标准销售合同条款，以评价公司有关房地产开发销售的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求；（3）选取已实现销售的房产样本，检查销售合同、收款记录、交房记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照大龙地产的收入政策确认。（4）对房地产开发销售收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。 我们针对工程承包合同的收入确认相关的审计程序包括：（1）了解、评估并测试了与工程承包合同收入与成本确认相关的内部控制；（2）选取工程承包合同样本，检查管理层预计总收入和预计总成本所依据的工程承包合同和成本预算资料，评价管理层所作估计是否合理、依据是否充分；（3）重新计算履约进度及应确认收入，评估 2020 年度工程承包合同收入及成本的确认；（4）选取部分重大的工程项目，进行现场走访，观察工程形象进度并与测算的履约进度进行对比分析；（5）选取部分重大工程项目，对结算产值和履约进度进行函证。

www.xhcpas.com
地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 邮编：100029 Add: Level 22,North Ring Center, No.18 Yumin Road, Xicheng District, Beijing P.C.:100029
电话：+86-10-82250666 传真：+86-10-82250851 电子邮件：xhcpas@xhcpas.com Tel: +86-10-82250666 Fax: +86-10-82250851 E-mail: xhcpas@xhcpas.com

2、存货跌价准备

请参阅财务报表“附注四、（十）” 及“ 附注六、（五）”所述。

关键审计事项	审计中的应对
截止 2020 年 12 月 31 日，如大龙地产合并资产负债表中列示的存货账面余额为 279,431.23 万元，存货跌价准备为 3,305.65 万元。由于存货对财务报表整体的重要性，且存货可变现净值的确定，涉及管理层的重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。	我们对存货跌价准备实施的审计程序包括：（1）了解、评价管理层与“存货减值测试”相关的关键内部控制的设计和运行有效性；（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问这些存货项目的进度，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；（3）取得公司存货跌价准备计算表及依据的相关资料，执行存货减值测试，分析存货可变现净值的合理性，以及存货跌价准备计提是否充分；（4）在无法取得可变现净值的计算依据时，利用专家的工作，对存货项目的价值进行评估。

四、其他信息

大龙地产管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括大龙地产 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

大龙地产管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报

www.xhcpas.com
地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 邮编：100029 Add: Level 22,North Ring Center, No.18 Yumin Road, Xicheng District, Beijing P.C.:100029
电话：+86-10-82250666 传真：+86-10-82250851 电子邮件：xhcpas@xhcpas.com Tel: +86-10-82250666 Fax：+86-10-82250851 E-mail：xhcpas@xhcpas.com

表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估大龙地产的持续经营能力，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大龙地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大龙地产的财务报告过程。

六、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，就可能导致对大龙地产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

www.xhcpas.com
地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层　邮编：100029　Add: Level 22,North Ring Center, No.18 Yumin Road, Xicheng District, Beijing　P.C.:100029
电话：+86-10-82250666　传真：+86-10-82250851　电子邮件：xhcpas@xhcpas.com　Tel: +86-10-82250666　Fax：+86-10-82250851　E-mail：xhcpas@xhcpas.com

计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大龙地产公司不能持续经营。

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

6、就大龙地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人） 吴亦忻

中国注册会计师
吴亦忻
110000100084

中国注册会计师：
张燕飞

中国注册会计师
张燕飞
110000102636

中国·北京
二〇二一年四月十五日

www.xhcpas.com
地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层 邮编：100029 Add: Level 22,North Ring Center, No.18 Yumin Road, Xicheng District, Beijing P.C.:100029
电话：+86-10-82250666 传真：+86-10-82250851 电子邮件：xhcpas@xhcpas.com Tel: +86-10-82250666 Fax：+86-10-82250851 E-mail：xhcpas@xhcpas.com

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	812,668,771.88	964,424,519.03
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（二）	236,936,537.12	272,049,084.13
应收款项融资			
预付款项	（三）	1,751,288.49	3,379,704.49
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	（四）	5,298,801.14	10,105,026.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	（五）	2,761,255,767.97	2,788,658,123.87
合同资产	（六）	42,168,755.33	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（七）	149,680,193.06	81,793,134.24
流动资产合计		**4,009,760,114.99**	**4,120,409,592.55**
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	（八）	201,584,866.76	208,270,917.07
固定资产	（九）	64,349,463.53	67,050,569.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	（十）	273,542.62	547,085.20
递延所得税资产	（十一）	96,101,902.02	73,177,653.47
其他非流动资产	（十二）	1,709,010.22	
非流动资产合计		**364,018,785.15**	**349,046,225.00**
资产总计		**4,373,778,900.14**	**4,469,455,817.55**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人： 冯云　**主管会计工作负责人：** 魏彩虹　**会计机构负责人：** 尚丹峰

合并资产负债表（续）

2020年12月31日

项目	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十三）	430,121,479.81	416,236,626.98
预收款项	（十四）	9,864,187.81	191,312,969.73
合同负债	（十五）	495,637,080.03	
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬	（十六）	2,823,277.66	1,455,620.85
应交税费	（十七）	70,816,645.97	45,009,517.35
其他应付款	（十八）	838,386,539.35	1,352,650,118.53
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	（十九）	65,742,572.14	34,858,539.34
流动负债合计		**1,913,391,782.77**	**2,041,523,392.78**
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款	（二十）		30,000,000.00
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	（二十一）	884,917.71	
非流动负债合计		**884,917.71**	**30,000,000.00**
负债合计		**1,914,276,700.48**	**2,071,523,392.78**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十二）	830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十三）	343,387,345.38	343,387,345.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十四）	31,465,818.35	26,942,283.22
一般风险准备*			
未分配利润	（二十五）	1,206,675,408.08	1,147,661,501.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		**2,411,531,803.81**	**2,347,994,362.15**
少数股东权益		47,970,395.85	49,938,062.62
所有者权益（或股东权益）合计		**2,459,502,199.66**	**2,397,932,424.77**
负债和所有者权益（或股东权益）总计		**4,373,778,900.14**	**4,469,455,817.55**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

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

2020年12月31日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,653,180.90	3,954,887.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	（一）	331,183,824.82	327,183,824.82
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**334,837,005.72**	**331,138,712.11**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（二）	899,119,666.26	899,119,666.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		**899,119,666.26**	**899,119,666.26**
资产总计		**1,233,956,671.98**	**1,230,258,378.37**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人： 马云　**主管会计工作负责人：** 魏虹彩　**会计机构负责人：** 尚丹峰

母公司资产负债表（续）

2020年12月31日

项目	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		30,737.75	39,705.87
其他应付款		522,072.00	550,000.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		**552,809.75**	**589,705.87**
非流动负债：			
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			
非流动负债合计			
负债合计		**552,809.75**	**589,705.87**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		31,465,818.35	26,942,283.22
未分配利润		25,746,427.88	26,534,773.28
所有者权益（或股东权益）合计		**1,233,403,862.23**	**1,229,668,672.50**
负债和所有者权益（或股东权益）总计		**1,233,956,671.98**	**1,230,258,378.37**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入		**987,136,508.10**	**912,731,922.51**
其中：营业收入	（二十六）	987,136,508.10	912,731,922.51
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		**838,908,203.10**	**781,382,105.15**
其中：营业成本	（二十六）	660,447,992.75	571,911,437.38
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	（二十七）	82,000,489.90	86,984,708.15
销售费用	（二十八）	32,314,101.37	45,499,870.74
管理费用	（二十九）	57,667,735.61	60,405,194.67
研发费用			
财务费用	（三十）	6,477,883.47	16,580,894.21
其中：利息费用		9,772,208.33	21,640,385.11
利息收入		3,360,441.92	5,815,188.38
加：其他收益	（三十一）	3,368,025.82	502,571.59
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）	（三十二）	-1,116,277.42	-8,828,277.11
资产减值损失（损失以“－”号填列）	（三十三）	-12,894,776.63	-4,460,344.46
资产处置收益（损失以“－”号填列）	（三十四）	206,008.96	579,362.33
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		**137,791,285.73**	**119,143,129.71**
加：营业外收入	（三十五）	194,846.77	10,126,057.90
减：营业外支出	（三十六）	315,461.08	600,181.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**137,670,671.42**	**128,669,006.57**
减：所得税费用	（三十七）	34,600,734.93	34,066,699.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**103,069,936.49**	**94,602,307.55**
（一）按经营持续性分类		**103,069,936.49**	**94,602,307.55**
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		103,069,936.49	94,602,307.55
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类		**103,069,936.49**	**94,602,307.55**
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		105,037,603.26	101,155,495.12
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-1,967,666.77	-6,553,187.57
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		**103,069,936.49**	**94,602,307.55**
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		105,037,603.26	101,155,495.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,967,666.77	-6,553,187.57
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.13	0.12
（二）稀释每股收益(元/股)		0.13	0.12

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：　　元，上期被合并方实现的净利润为：　　元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

母公司利润表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,441,200.19	1,561,405.30
研发费用			
财务费用		-18,652.43	-12,541.62
其中：利息费用			
利息收入		19,524.43	13,416.62
加：其他收益		7,899.09	
投资收益（损失以“－”号填列）		46,650,000.00	
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			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**45,235,351.33**	**-1,548,863.68**
加：营业外收入			
减：营业外支出			5.48
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**45,235,351.33**	**-1,548,869.16**
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		**45,235,351.33**	**-1,548,869.16**
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		**45,235,351.33**	**-1,548,869.16**
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		**45,235,351.33**	**-1,548,869.16**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,312,240,563.98	1,032,976,522.50
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	（三十八）	59,564,556.59	453,720,139.92
经营活动现金流入小计		**1,371,805,120.57**	**1,486,696,662.42**
购买商品、接受劳务支付的现金		634,737,717.89	702,491,041.46
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		53,974,967.01	60,262,583.87
支付的各项税费		142,597,340.03	122,871,434.36
支付其他与经营活动有关的现金	（三十八）	60,486,477.09	77,763,234.01
经营活动现金流出小计		**891,796,502.02**	**963,388,293.70**
经营活动产生的现金流量净额		**480,008,618.55**	**523,308,368.72**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		882,670.00	4,248,512.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		**882,670.00**	**4,248,512.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,642,236.42	878,454.12
投资支付的现金			
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		**1,642,236.42**	**878,454.12**
投资活动产生的现金流量净额		**-759,566.42**	**3,370,057.88**
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金	（三十八）	47,000,000.00	254,313,600.00
筹资活动现金流入小计		**47,000,000.00**	**254,313,600.00**
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	231,999,966.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		90,511,536.59	53,794,587.36
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	（三十八）	557,544,000.00	181,872,000.00
筹资活动现金流出小计		**678,055,536.59**	**467,666,554.02**
筹资活动产生的现金流量净额		**-631,055,536.59**	**-213,352,954.02**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		**-151,806,484.46**	**313,325,472.58**
加：期初现金及现金等价物余额		947,390,902.57	634,065,429.99
六、期末现金及现金等价物余额		**795,584,418.11**	**947,390,902.57**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人： 马云　　**主管会计工作负责人：** 魏红彩　　**会计机构负责人：** 尚丹峰

母公司现金流量表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,785,839.77	2,369,484.75
经营活动现金流入小计		**2,785,839.77**	**2,369,484.75**
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		774,305.57	419,686.05
支付其他与经营活动有关的现金		3,463,078.99	3,518,667.86
经营活动现金流出小计		**4,237,384.56**	**3,938,353.91**
经营活动产生的现金流量净额		**-1,451,544.79**	**-1,568,869.16**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		46,650,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		**46,650,000.00**	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		**46,650,000.00**	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		43,000,000.00	43,000,000.00
筹资活动现金流入小计		**43,000,000.00**	**43,000,000.00**
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,500,161.60	41,500,161.60
支付其他与筹资活动有关的现金		47,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		**88,500,161.60**	**41,500,161.60**
筹资活动产生的现金流量净额		**-45,500,161.60**	**1,499,838.40**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		**-301,706.39**	**-69,030.76**
加：期初现金及现金等价物余额		3,954,887.29	4,023,918.05
六、期末现金及现金等价物余额		**3,653,180.90**	**3,954,887.29**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人： 马云　**主管会计工作负责人：** 魏彩虹　**会计机构负责人：** 尚丹峰

合并股东权益变动表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	本期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,147,661,501.55		2,347,994,362.15	49,938,062.62	2,397,932,424.77
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	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,147,661,501.55		2,347,994,362.15	49,938,062.62	2,397,932,424.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,523,535.13		59,013,906.53		63,537,441.66	-1,967,666.77	61,569,774.89
（一）综合收益总额											105,037,603.26		105,037,603.26	-1,967,666.77	103,069,936.49
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配									4,523,535.13		-46,023,696.73		-41,500,161.60		-41,500,161.60
1.提取盈余公积									4,523,535.13		-4,523,535.13				
2.提取一般风险准备*															
3.对所有者（或股东）的分配											-41,500,161.60		-41,500,161.60		-41,500,161.60
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				31,465,818.35		1,206,675,408.08		2,411,531,803.81	47,970,395.85	2,459,502,199.66

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	上年同期金额														
	归属于母公司股东权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,088,006,168.03		2,288,339,028.63	56,491,250.19	2,344,830,278.82
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	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,088,006,168.03		2,288,339,028.63	56,491,250.19	2,344,830,278.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											59,655,333.52		59,655,333.52	-6,553,187.57	53,102,145.95
（一）综合收益总额											101,155,495.12		101,155,495.12	-6,553,187.57	94,602,307.55
（二）股东投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-41,500,161.60		-41,500,161.60		-41,500,161.60
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备*															
3.对所有者（或股东）的分配											-41,500,161.60		-41,500,161.60		-41,500,161.60
4.其他															
（四）股东权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.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、本期期末余额	830,003,232.00				343,387,345.38				26,942,283.22		1,147,661,501.55		2,347,994,362.15	49,938,062.62	2,397,932,424.77

法定代表人：马云　　主管会计工作负责人：魏彩虹　　会计机构负责人：尚丹峰

母公司股东权益变动表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位:元　币种:人民币

项目	本期金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	**830,003,232.00**				**346,188,384.00**				**26,942,283.22**	**26,534,773.28**	**1,229,668,672.50**
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	**830,003,232.00**				**346,188,384.00**				**26,942,283.22**	**26,534,773.28**	**1,229,668,672.50**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									**4,523,535.13**	**-788,345.40**	**3,735,189.73**
（一）综合收益总额										**45,235,351.33**	**45,235,351.33**
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									**4,523,535.13**	**-46,023,696.73**	**-41,500,161.60**
1.提取盈余公积									4,523,535.13	-4,523,535.13	
2.对所有者（或股东）的分配										-41,500,161.60	**-41,500,161.60**
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	**830,003,232.00**				**346,188,384.00**				**31,465,818.35**	**25,746,427.88**	**1,233,403,862.23**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人： 马云　　**主管会计工作负责人：** 魏红彩　　**会计机构负责人：** 尚丹峰

母公司股东权益变动表

2020年1-12月

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	上年同期金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	**830,003,232.00**				**346,188,384.00**				**26,942,283.22**	**69,583,804.04**	**1,272,717,703.26**
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	**830,003,232.00**				**346,188,384.00**				**26,942,283.22**	**69,583,804.04**	**1,272,717,703.26**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										**-43,049,030.76**	**-43,049,030.76**
（一）综合收益总额										-1,548,869.16	**-1,548,869.16**
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-41,500,161.60	**-41,500,161.60**
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-41,500,161.60	**-41,500,161.60**
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	**830,003,232.00**				**346,188,384.00**				**26,942,283.22**	**26,534,773.28**	**1,229,668,672.50**

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人： 马云　**主管会计工作负责人：** 魏虹　**会计机构负责人：** 尚丹峰

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
2020年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、 公司基本情况

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，本公司系经内蒙古自治区人民政府股份制企业审批委员会以内政股批字[1997]49 号文批准，由内蒙古宁城集团公司采用独家发起、募集设立的股份有限公司。1998 年 4 月 28 日，本公司经中国证券监督管理委员会以证监发[1998]63 号和证监发[1998]64 号文批准，以上网定价发行方式向社会公众发行人民币普通股 3,600 万股，向公司职工配售股份 400 万股，发行后总股本为 16,000 万股。本公司于 1998 年 5 月 8 日重新在内蒙古自治区工商局登记注册，注册名称为“内蒙古宁城老窖股份有限公司”。1998 年 5 月 26 日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。2000 年本公司第一次临时股东大会批准将本公司名称由“内蒙古宁城老窖股份有限公司”更名为“内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司”。经内蒙古工商行政管理局变更登记，2001 年 4 月 25 日正式启用新名称。

1999 年 7 月 20 日，本公司以 1998 年 12 月 31 日的未分配利润向全体股东每 10 股送 3 股，增加股本 4,800 万股，送股后的总股本为 20,800 万股。

2001 年 3 月 13 日，本公司经中国证监会以证监公司字[2000]211 号文件批准，以 1998 年 5 月 26 日上市时的总股本 16,000 万股为基数，以每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售股份，实际共配售 1,380 万股，其中：国有股东可配 3,600 万股，承诺认购 5%，实际配售 180 万股；个人股东配售 1,200 万股。配股后的总股本为 22,180 万股。

2001 年 5 月 28 日，本公司实施 2000 年度利润分配方案和公积金转增股本方案，以本公司配股后的总股本 22,180 万股为基数，每 10 股送转 1.8756 股，共计增加股本 8,320 万股，送转后的总股本为 30,500 万股。

2005 年 11 月 11 日，根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公字[2005]101 号）和本公司 2005 年度第二次临时股东大会决议，本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产 3 家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经 2005 年度第三次临时股东大会决议通过，本公司名称变更为北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司；注册地址变更为：北京市顺义区仓上大街 11 号；经营范围变更为：房地产开发；物业管理；房地产信息咨询；销售建筑材料。本企业领取营业执照后自主选择经

营项目，开展经营活动。

2007 年 10 月 16 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]358 号《关于核准北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司非公开发行股票的通知》批准，进行非公开发行股票。截至 2007 年 11 月 1 日公司收到参与非公开定向发行的股东缴纳的出资款人民币 880,000,000.00 元，扣除发行费用人民币 8,810,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 871,190,000.00 元。公司非公开发行股票前的股本为人民币 305,001,616.00 元，非公开发行后的累计股本为人民币 415,001,616.00 元。

经 2009 年股东大会决议通过，由资本公积转增股本 415,001,616 元，转增基准日期为 2009 年 12 月 31 日，转增后的注册资本为人民币 830,003,232 元，已经北京兴华会计师事务所验证并出具（2010）京会兴验字第 2-076 号验资报告。

公司主要业务范围为房地产开发和销售以及建筑施工承包。公司地址为北京市顺义区府前东街甲 2 号。公司法定代表人：马云虎。

本财务报表业经公司全体董事于 2021 年 4 月 15 日批准报出。

二、 本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 2 家，与上年相同，没有变化，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、 财务报表编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司至本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

四、 重要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司正常营业周期为一年。

（四）记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

（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、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

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

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

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损

益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

（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）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日熟晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉

及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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。

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，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，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：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

（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

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。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。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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

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

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。

（2） 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

7、金融工具减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（2）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—单项计提组合	按照客户信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—账龄组合	按照账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—应收投标保证金、押金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来	日常经营活动中的投标保证金、押金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%

（3）按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据—银行承兑汇票	按照承兑人的信用特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据—商业承兑汇票	按照承兑人为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—单项计提组合	按照客户信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—账龄组合	按照账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—关联方组合	合并范围内关联方欠款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%

②应收账款——信用风险组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	5%	5%
1—2年	10%	10%
2—3年	20%	20%
3—4年	30%	30%
4—5年	50%	50%
5年以上	80%	80%

（十）存货

1、存货的初始确认

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货分类

存货分类为开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、周转房、库存材料、低值易耗品和库存商品等。

3、 存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

（1）开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目可售面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

（2）开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

（3）应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。

（4）投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（5）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，换入的存货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存货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存货的成本，不确认损益。

（6）债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。

（7）企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

4、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别计价法计价。

5、 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

6、 周转材料（低值易耗品和包装物）的摊销方法

周转材料（低值易耗品和包装物）领用时一次计入成本费用。

7、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

本公司房地产项目按照单个项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

8、 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

（1） 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

（2） 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

（3） 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

（4） 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

（5） 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、营销设施建造费、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

（十一）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1. 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

2. 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其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（包括持续履行）履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

3. 合同成本摊销和减值

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出

部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

（十二）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产预期信用损失的确定方法，详见附注“四、重要会计政策及会计估计（九）金融工具”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

（十三）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术

或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

（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。

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。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，同时调整长期股权投资的成本。

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；本公司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；本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司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。

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。

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；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。

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，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。

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

2、投资性房地产的后续计量

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

（十五）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。

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	8-40	4-5	2.38-11.9
机器设备	年限平均法	5-20	2-4	4.8-19.2
运输设备	年限平均法	7-10	2-4	9.6-13.7
其他	年限平均法	5-10	2-4	9.6-19.2

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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。所建造的固定资产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。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态时，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证登记的年限
软件	3-10 年	估计的使用寿命
版权	合同年限	合同规定年限
专利及非专利技术	合同年限	合同规定年限

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。

经复核，本年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。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

5、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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十九）长期待摊费用

对于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，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

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其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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）合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬是指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。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、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

（1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，

不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十四）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

（1）以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内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，相应增加资本公积。

（2）以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期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，相应增加负债。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。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在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做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而

非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，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，将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十五）优先股与永续债

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

（二十六）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，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。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

（1）商品房销售合同

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）工程承包合同

根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度按照累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。

（二十七）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，冲减相关成本费用。与公司日常

活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十九）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）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。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承担的与租赁相关的费用时，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）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。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。

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

2、融资租赁会计处理

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

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

（三十）股份回购

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（三十一）持有待售的非流动资产及处置组

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2、持有待售的非流动资产及处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（1）对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

（2）对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

（3）对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

（1）某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

（2）划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（三十二）分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2、公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3、公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

（1）各单项产品或劳务的性质；

（2）生产过程的性质；

（3）产品或劳务的客户类型；

（4）销售产品或提供劳务的方式；

（5）生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

（三十三）质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，列入“其他应付款”，在开发产品保修期内因质量而发生的维修费，从预留的保证金内扣除，在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（三十四）终止经营

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

1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（三十一）。

（三十五）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1、母公司；

2、子公司；

3、受同一母公司控制的其他企业；

4、实施共同控制的投资方；

5、施加重大影响的投资方；

6、合营企业，包括合营企业的子公司；

7、联营企业，包括联营企业的子公司；

8、本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；

9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员 ；

10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；

12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

（三十六）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）。	公司经 2020 年 8 月 27 日召开的第八届第六次董事会审议通过。	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。

2、2020 年 1 月 1 日执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元　币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	964,424,519.03	964,424,519.03	
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	272,049,084.13	254,795,638.88	-17,253,445.25
应收款项融资			
预付款项	3,379,704.49	1,271,775.85	-2,107,928.64
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	10,105,026.79	10,105,026.79	
其中：应收利息			
应收股利			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
买入返售金融资产*			
存货	2,788,658,123.87	2,788,631,123.87	-27,000.00
合同资产		20,170,456.35	20,170,456.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	81,793,134.24	83,901,062.88	2,107,928.64
流动资产合计	4,120,409,592.55	4,123,299,603.65	2,890,011.10
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	208,270,917.07	208,270,917.07	
固定资产	67,050,569.26	67,050,569.26	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	547,085.20	547,085.20	
递延所得税资产	73,177,653.47	73,177,653.47	
其他非流动资产			
非流动资产合计	349,046,225.00	349,046,225.00	
资产总计	4,469,455,817.55	4,472,345,828.65	2,890,011.10
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	416,236,626.98	416,236,626.98	
预收款项	191,312,969.73	5,066,606.23	-186,246,363.50
合同负债		187,277,016.17	187,277,016.17
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
应付职工薪酬	1,455,620.85	1,455,620.85	
应交税费	45,009,517.35	45,009,517.35	
其他应付款	1,352,650,118.53	1,352,650,118.53	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	34,858,539.34	36,717,897.77	1,859,358.43
流动负债合计	2,041,523,392.78	2,044,413,403.88	2,890,011.10
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款	30,000,000.00	30,000,000.00	
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			
非流动负债合计	30,000,000.00	30,000,000.00	
负债合计	2,071,523,392.78	2,074,413,403.88	2,890,011.10
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	830,003,232.00	830,003,232.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	343,387,345.38	343,387,345.38	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	26,942,283.22	26,942,283.22	
一般风险准备*			
未分配利润	1,147,661,501.55	1,147,661,501.55	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,347,994,362.15	2,347,994,362.15	
少数股东权益	49,938,062.62	49,938,062.62	
所有者权益（或股东权益）合计	2,397,932,424.77	2,397,932,424.77	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,469,455,817.55	4,472,345,828.65	2,890,011.10

母公司资产负债表

单位:元　币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	3,954,887.29	3,954,887.29	
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	327,183,824.82	327,183,824.82	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
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			
流动资产合计	**331,138,712.11**	**331,138,712.11**	
非流动资产:			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	899,119,666.26	899,119,666.26	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	**899,119,666.26**	**899,119,666.26**	
资产总计	**1,230,258,378.37**	**1,230,258,378.37**	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬			
应交税费	39,705.87	39,705.87	
其他应付款	550,000.00	550,000.00	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	**589,705.87**	**589,705.87**	
非流动负债：			
保险合同准备金*			
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			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	**589,705.87**	**589,705.87**	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	830,003,232.00	830,003,232.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	346,188,384.00	346,188,384.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	26,942,283.22	26,942,283.22	
未分配利润	26,534,773.28	26,534,773.28	
所有者权益（或股东权益）合计	**1,229,668,672.50**	**1,229,668,672.50**	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**1,230,258,378.37**	**1,230,258,378.37**	

3、与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的报表项目	影响金额 2020.12.31	
	合并	母公司
应收账款	-15,669,148.77	--
存货	-23,717,523.32	--
合同资产	42,168,755.33	--
预付账款	-14,621,408.38	--
其他流动资产	14,621,408.38	--
其他非流动资产	1,709,010.22	--
预收款项	-492,030,904.28	--
合同负债	495,637,080.03	--
其他非流动负债	884,917.71	--
信用减值损失	3,391,603.87	--
资产减值损失	-3,391,603.87	--

4、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

五、 税项

1、主要税种及税率

公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13%、9%，征收率 3%、5%
城建税	实缴增值税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
教育附加费	实缴增值税	5%

六、 合并财务报表主要项目注释

以下说明中，期初余额为首次执行新收入准则后调整的 2020 年 1 月 1 日余额，期末余额为 2020 年 12 月 31 日财务数据，本期数为 2020 年 1-12 月财务数据，上期数为 2019 年 1-12 月财务数据，除特别说明外，货币单位均为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	21,813.93	32,979.28
银行存款	795,562,604.18	947,357,923.29
其他货币资金	17,084,353.77	17,033,616.46
合计	812,668,771.88	964,424,519.03

其他货币资金中受限资金：工程履约保证金 6,374,760.97 元，农民工工资保证金 10,709,592.80 元，共计 17,084,353.77 元。

（二）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	103,898,327.60
1 至 2 年	93,814,625.14
2 至 3 年	2,831,396.20
3 至 4 年	66,671,655.33
4 至 5 年	9,682,960.36
5 年以上	831,036.95
合计	277,730,001.58

2、应收账款分类及披露

类别	期末余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	715,000.00	0.26%	715,000.00	100%	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	277,015,001.58	99.74%	40,078,464.46	14.47%	236,936,537.12
组合 1:按账龄计提坏账准备的应收账款	277,015,001.58	99.74%	40,078,464.46	14.47%	236,936,537.12
组合 2：应收关联方的应收账款	--	--	--	--	--
合计	277,730,001.58	100.00%	40,793,464.46	14.69%	236,936,537.12

类别	期初余额				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	715,000.00	0.25%	715,000.00	100%	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	286,241,755.94	99.75%	31,446,117.06	10.99%	254,795,638.88
组合 1:按账龄计提坏账准备的应收账款	286,241,755.94	99.75%	31,446,117.06	10.99%	254,795,638.88
组合 2：应收关联方的应收账款	--	--	--	--	--
合计	286,956,755.94	100%	32,161,117.06	11.20%	254,795,638.88

（1）按单项计提坏账准备：

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
北京非达基业商贸有限公司	715,000.00	715,000.00	100%	工程款估计无法收回
合计	715,000.00	715,000.00	--	--

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

组合 1：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项目	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	103,898,327.60	5,194,916.37	5%
1—2 年	93,814,625.14	9,381,462.51	10%
2—3 年	2,831,396.20	566,279.24	20%
3—4 年	66,671,655.33	20,001,496.60	30%
4—5 年	9,682,960.36	4,841,480.18	50%
5 年以上	116,036.95	92,829.56	80%
合计	277,015,001.58	40,078,464.46	--

组合 2：应收关联方的应收款项：无。

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

（1）本期计提坏账准备金额 8,632,347.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

（2）本报告期实际核销的应收账款情况：无。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末余额前五名应收账款汇总金额 216,017,364.94 元，占应收账款期末余额合计数的比例 77.78%，相应计提的坏账准备汇总金额 29,015,788.05 元。

（三）预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1 年以内	1,637,288.49	93.49%	1,057,775.85	83.18%
1-2 年	--	--	114,000.00	8.96%
2-3 年	114,000.00	6.51%	100,000.00	7.86%
3 年以上	--	--	--	--
合计	1,751,288.49	100%	1,271,775.85	100%

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占期末余额比例	预付款时间	未结算原因
深圳市大仓设计顾问有限公司	非关联方	621,889.20	35.51%	1 年以内	业务尚未完成
北京顺天顺水市政工程有限公司顺水顺源分公司	非关联方	386,511.40	22.07%	1 年以内	业务尚未完成
笛东规划设计（北京）股份有限公司	非关联方	114,000.00	6.51%	2-3 年	业务尚未完成
北京崇盛国际贸易有限公司	非关联方	111,075.60	6.34%	1 年以内	业务尚未完成
四方汇海建设有限公司	非关联方	80,153.08	4.58%	1 年以内	业务尚未完成
合计		1,313,629.28	75.01%		

（四）其他应收款

1、总表情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	5,298,801.14	10,105,026.79
合计	5,298,801.14	10,105,026.79

2、其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	180,867.26
1 至 2 年	4,483,529.68
2 至 3 年	869,202.25
3 至 4 年	4,767,880.00
4 至 5 年	516,830.51
5 年以上	1,561,238.19
合计	12,379,547.89

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	8,564,057.00	15,019,036.06
押金、备用金、保证金	3,254,164.15	6,203,825.11
代垫公共维修基金等	561,326.74	3,478,982.35
合计	12,379,547.89	24,701,843.52

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	9,634,286.73	--	4,962,530.00	14,596,816.73
2020 年 1 月 1 日余额在本期	--	--	--	--
--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	--	--	--	--
本期转回	7,516,069.98	--	--	7,516,069.98
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2020 年 12 月 31 日余额	2,118,216.75	--	4,962,530.00	7,080,746.75

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	14,596,816.73	--	7,516,069.98	--	--	7,080,746.75
合计	14,596,816.73	--	7,516,069.98	--	--	7,080,746.75

（5）本期实际核销的其他应收款情况：无。

（6）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	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额比例	坏账准备期末余额
北京隆兴畅泰新材料科技有限公司	货款	4,962,530.00	1-2 年、3-4 年	40.09%	4,962,530.00
北京市燕顺保障性住房投资有限公司	质保金	3,651,527.00	1-2 年	29.50%	365,152.70
裕龙华府专项维修资金	维修金	1,965,376.00	2-3 年、4-5 年、5 年以上	15.88%	979,156.40

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额比例	坏账准备期末余额
满洲里裕龙花园专项维修资金	维修金	1,014,768.64	1-2 年、5 年以上	8.20%	476,055.40
北京市顺义区农业农村局	质保金	237,132.00	1 年以内、1-2 年	1.92%	19,356.60
合计	--	11,831,333.64	--	95.59%	6,802,251.10

（五）存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,550,451,021.78	13,963,517.22	1,536,487,504.56
开发产品	1,229,720,046.02	19,093,002.35	1,210,627,043.67
库存材料	13,761,316.75	--	13,761,316.75
临时设施	379,902.99	--	379,902.99
合计	2,794,312,287.54	33,056,519.57	2,761,255,767.97

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,275,148,131.80	4,460,344.46	1,270,687,787.34
开发产品	1,530,510,888.25	19,839,416.63	1,510,671,471.62
库存材料	6,523,177.76	--	6,523,177.76
临时设施	748,687.15	--	748,687.15
合计	2,812,930,884.96	24,299,761.09	2,788,631,123.87

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
满洲里裕龙园区一期	2006 年 7 月	--	252,218,386.69	251,663,936.37
中山裕龙东区花园一期	2018 年 4 月	2021 年 11 月	626,737,817.14	515,525,061.66
中山裕龙东区花园二期	2018 年 4 月	2021 年 11 月	203,734,094.77	163,755,719.71
东楼广场项目	2019 年 2 月	2021 年 9 月	467,303,323.18	343,746,014.06
其他项目	--	--	457,400.00	457,400.00
合计	--	--	1,550,451,021.78	1,275,148,131.80

（2）开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	增加金额	减少金额	期末余额
满洲里裕龙园区南区	2011 年 12 月	158,143,836.26	--	5,949,815.17	152,194,021.09
胡各庄保障房项目	2019 年 7 月	635,244,791.38	87,939.45	71,310,095.85	564,022,634.98
中山裕龙君悦	2019 年 6 月	685,815,097.96	--	223,065,357.97	462,749,739.99

项目名称	竣工时间	期初余额	增加金额	减少金额	期末余额
裕龙花园三区续建	2015 年 9 月	4,985,889.11	--	145,946.16	4,839,942.95
中山裕龙君汇	2014 年 12 月	39,164,905.07	--	407,566.53	38,757,338.54
其他小区	--	7,156,368.47	--	--	7,156,368.47
合计	--	1,530,510,888.25	87,939.45	300,878,781.68	1,229,720,046.02

2、存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	19,839,416.63	--	--	746,414.28	--	19,093,002.35
开发成本	4,460,344.46	9,503,172.76	--	--	--	13,963,517.22
合计	24,299,761.09	9,503,172.76	--	746,414.28	--	33,056,519.57

存货期末余额含有借款费用资本化的金额：41,400,157.61 元。

3、期末存货抵押情况：无

（六）合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未到期质量保证金	23,672,063.99	8,002,915.22	15,669,148.77	21,864,756.60	4,611,311.35	17,253,445.25
已完工未结算工程款	26,499,606.56	--	26,499,606.56	2,917,011.10	--	2,917,011.10
合计	50,171,670.55	8,002,915.22	42,168,755.33	24,781,767.70	4,611,311.35	20,170,456.35

2、 本期计提、收回或转回的减值准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
质量保证金	4,611,311.35	3,391,603.87	--	--	--	8,002,915.22
合计	4,611,311.35	3,391,603.87	--	--	--	8,002,915.22

（七）其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣增值税进项税额	100,632,082.89	74,553,507.88
待摊费用	304,331.00	342,606.81
预缴营业税	1,184,079.86	1,171,908.90
预缴城建税	868,189.96	236,063.18
预缴教育费附加	620,978.27	273,051.99
预缴地方教育费附加	306,158.64	82,264.68
预缴土地增值税	6,580,810.60	2,336,700.83

项目	期末余额	年初余额
预缴企业所得税	24,354,479.15	121,156.77
预缴堤围防护费	147,427.97	103,668.80
合同取得成本	14,621,408.38	4,680,133.04
其他	60,246.34	--
合计	**149,680,193.06**	**83,901,062.88**

（八）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值	--	--
1.期初余额	258,935,623.73	258,935,623.73
2.本期增加金额	--	--
（1）外购	--	--
（2）存货\固定资产\在建工程转入	--	--
（3）企业合并增加	--	--
3.本期减少金额	--	--
（1）处置	--	--
（2）其他转出	--	--
4.期末余额	258,935,623.73	258,935,623.73
二、累计折旧和累计摊销	--	--
1.期初余额	50,664,706.66	50,664,706.66
2.本期增加金额	6,686,050.31	6,686,050.31
（1）计提或摊销	6,686,050.31	6,686,050.31
（2）其他转入	--	--
3.本期减少金额	--	--
（1）处置	--	--
（2）其他转出	--	--
4.期末余额	57,350,756.97	57,350,756.97
三、减值准备	--	--
1.期初余额	--	--
2.本期增加金额	--	--
（1）计提	--	--
3、本期减少金额	--	--
（1）处置	--	--
（2）其他转出	--	--
4.期末余额	--	--
四、账面价值	--	--
1.期末账面价值	201,584,866.76	201,584,866.76
2.期初账面价值	208,270,917.07	208,270,917.07

（九）固定资产

1、总表情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	64,349,463.53	67,050,569.26
合计	64,349,463.53	67,050,569.26

2、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：	--	--	--	--	--
1.期初余额	81,812,448.67	2,736,009.02	9,880,279.14	8,644,242.70	103,072,979.53
2.本期增加金额	--	844,256.38	407,486.73	262,181.57	1,513,924.68
（1）购置	--	844,256.38	407,486.73	262,181.57	1,513,924.68
（2）在建工程转入	--	--	--	--	--
（3）企业合并增加	--	--	--	--	--
3.本期减少金额	319,027.13	890,000.00	389,465.00	--	1,598,492.13
（1）处置或报废	319,027.13	890,000.00	389,465.00	--	1,598,492.13
4.期末余额	81,493,421.54	2,690,265.40	9,898,300.87	8,906,424.27	102,988,412.08
二、累计折旧	--	--	--	--	--
1.期初余额	23,457,918.17	2,607,179.70	3,111,811.03	6,845,501.37	36,022,410.27
2.本期增加金额	2,430,585.37	299,746.19	828,829.98	242,945.13	3,802,106.67
（1）计提	2,430,585.37	299,746.19	828,829.98	242,945.13	3,802,106.67
3.本期减少金额	20,529.01	854,400.00	310,639.38	--	1,185,568.39
（1）处置或报废	20,529.01	854,400.00	310,639.38	--	1,185,568.39
4.期末余额	25,867,974.53	2,052,525.89	3,630,001.63	7,088,446.50	38,638,948.55
三、减值准备	--	--	--	--	--
1.期初余额	--	--	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--	--	--
（1）计提	--	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--	--
（1）处置或报废	--	--	--	--	--
4.期末余额	--	--	--	--	--
四、账面价值	--	--	--	--	--
1.期末账面价值	55,625,447.01	637,739.51	6,268,299.24	1,817,977.77	64,349,463.53
2.期初账面价值	58,354,530.50	128,829.32	6,768,468.11	1,798,741.33	67,050,569.26

（2）暂时闲置的固定资产情况：无。

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况：无。

（4）通过经营租赁租出的固定资产：无。

（5）未办妥产权证书的固定资产情况：无。

（十）长期待摊费用

项目名称	期初金额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末金额
办公楼装修	547,085.20	--	273,542.58	--	273,542.62
合计	547,085.20	--	273,542.58	--	273,542.62

（十一）递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	80,260,167.87	20,065,041.98	70,133,919.35	17,533,479.85
可弥补亏损	93,979,876.99	23,494,969.25	67,852,810.52	16,963,202.63
未票应付款	143,701,186.27	35,925,296.57	86,708,651.80	21,677,162.95
抵消未实现内部交易利润	57,459,013.68	14,364,753.42	60,319,312.08	15,079,828.02
其他	9,007,363.20	2,251,840.80	7,695,920.08	1,923,980.02
合计	384,407,608.01	96,101,902.02	292,710,613.83	73,177,653.47

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税资	可抵扣暂时性	递延所得税资
可弥补亏损	27,726,492.88	6,931,623.22	26,730,096.98	6,682,524.25
可抵扣暂时性差异	13,597,984.65	3,399,496.16	10,273,322.72	2,568,330.68
其中：未票应付款	4,924,506.52	1,231,126.63	4,738,235.84	1,184,558.96
坏账准备	8,673,478.13	2,168,369.53	5,535,086.88	1,383,771.72
合计	41,324,477.53	10,331,119.38	37,003,419.70	9,250,854.93

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额
2020 年	--	2,458,849.99
2021 年	3,037,150.59	3,037,150.59
2022 年	16,255,266.37	16,255,266.37
2023 年	2,488,601.76	2,488,601.76
2024 年	2,490,228.27	2,490,228.27
2025 年	3,455,245.89	--
合计	27,726,492.88	26,730,096.98

（十二）其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算的工程款	1,709,010.22	--	1,709,010.22	--	--	--
合计	1,709,010.22	--	1,709,010.22	--	--	--

（十三）应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	430,121,479.81	416,236,626.98
合计	430,121,479.81	416,236,626.98

2、账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（十四）预收款项

1、预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
中山裕龙君汇购房定金	1,117,500.00	1,117,500.00
中山裕龙君悦购房定金	4,710,820.00	520,000.00
预收房租	4,035,867.81	3,429,106.23
合计	9,864,187.81	5,066,606.23

2、账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

（十五）合同负债

项目	期末余额	期初余额
裕龙花园五区	510,000.00	510,000.00
滨河加建	8,363,248.00	7,680,174.00
满洲里裕龙花园	870,225.00	3,450,299.80
中山裕龙君悦	127,964,100.95	37,187,168.57
合同结算	3,626,175.75	3,054,135.65
天竺万科东楼广场	354,303,330.33	134,462,454.15
中山裕龙君汇房款	--	932,784.00
合计	495,637,080.03	187,277,016.17

（十六）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,367,347.07	57,461,819.45	56,111,887.09	2,717,279.43
二、离职后福利-设定提存计划	88,273.78	2,096,323.16	2,078,598.71	105,998.23
三、辞退福利	--	--	--	--
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	1,455,620.85	59,558,142.61	58,190,485.80	2,823,277.66

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,135,706.00	45,779,587.80	44,386,262.80	2,529,031.00
二、职工福利费	--	2,329,833.10	2,312,361.10	17,472.00
三、社会保险费	22,489.04	3,474,958.54	3,470,672.76	26,774.82
其中：医疗保险费	22,489.04	3,439,382.69	3,435,096.91	26,774.82
工伤保险费	--	32,674.43	32,674.43	--
生育保险费	--	2,901.42	2,901.42	--
四、住房公积金	--	4,874,681.00	4,874,681.00	--
五、工会经费和职工教育经费	209,152.03	1,002,759.01	1,067,909.43	144,001.61
六、短期带薪缺勤	--	--	--	--
七、短期利润分享计划	--	--	--	--
合计	1,367,347.07	57,461,819.45	56,111,887.09	2,717,279.43

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	86,452.88	2,023,133.28	2,005,852.40	103,733.76
2、失业保险费	1,820.90	73,189.88	72,746.31	2,264.47
合计	88,273.78	2,096,323.16	2,078,598.71	105,998.23

（十七）应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	11,161,712.55	749,936.84
企业所得税	58,253,183.56	44,011,216.03
城建税	159,873.75	127,150.28
教育费附加	82,531.61	19,742.12
个人所得税	85,725.90	75,090.75
地方教育附加	53,402.92	26,381.33
房产税	536,030.77	--
土地使用税	377,599.37	--
其他税费	106,585.54	--
合计	70,816,645.97	45,009,517.35

（十八）其他应付款

1、总表情况

项目	期末余额	期初余额
应付利息	--	--
应付股利	--	--
其他应付款	838,386,539.35	1,352,650,118.53
合计	838,386,539.35	1,352,650,118.53

2、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	87,951,760.50	629,966,826.11
质量保证金	32,828,235.60	34,954,212.06
备用金、押金	507,880,065.58	534,657,368.58
其他往来	100,297,332.24	100,478,326.74
计提土地增值税	109,429,145.43	52,593,385.04
合计	838,386,539.35	1,352,650,118.53

（2）重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京德源兴业投资管理有限公司	239,728,645.00	未结算
北京市西城区房屋土地经营管理中心	87,774,804.00	未结算
北京市西城区房屋征收事务中心	58,779,500.00	未结算
北京大栅栏投资有限责任公司	43,887,402.00	未结算
北京顺政大龙供热有限公司	41,989,763.01	未结算
北京宣房投资管理集团有限公司	36,278,424.00	未结算
北京华融基础设施投资有限公司	29,812,120.00	未结算
北京和合华府置业有限公司	27,245,823.80	未结算
北京市天竺房地产开发公司	11,687,500.97	未结算
北京天桥衡融投资有限公司	10,419,136.00	未结算
合计	587,603,118.78	--

（十九）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	65,742,572.14	36,717,897.77
合计	65,742,572.14	36,717,897.77

（二十）长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	--	30,000,000.00
合计	--	30,000,000.00

期末无已到期未偿还的借款。

（二十一）其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	884,917.71	--
合计	884,917.71	--

（二十二）股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	830,003,232.00	--	--	--	--	--	830,003,232.00

（二十三）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	343,387,345.38	--	--	343,387,345.38
合计	343,387,345.38	--	--	343,387,345.38

（二十四）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,942,283.22	4,523,535.13	--	31,465,818.35
合计	26,942,283.22	4,523,535.13	--	31,465,818.35

（二十五）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,147,661,501.55	1,088,006,168.03
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后期初未分配利润	1,147,661,501.55	1,088,006,168.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	105,037,603.26	101,155,495.12
减：提取法定盈余公积	4,523,535.13	--
提取任意盈余公积	--	--
提取一般风险准备	--	--
应付普通股股利	41,500,161.60	41,500,161.60
转作股本的普通股股利	--	--
加：其他转入	--	--
期末未分配利润	1,206,675,408.08	1,147,661,501.55

（二十六）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	973,362,802.52	652,610,547.30	898,672,596.88	563,889,699.19
其他业务	13,773,705.58	7,837,445.45	14,059,325.63	8,021,738.19
合计	987,136,508.10	660,447,992.75	912,731,922.51	571,911,437.38

2、**合同产生的收入的情况**

合同分类	北京市顺义区	广东省中山市	内蒙古满洲里	合计
房地产开发收入	73,797,831.24	521,459,200.09	5,711,247.62	600,968,278.95
建筑施工收入	372,394,523.57	--	--	372,394,523.57
租金收入	11,077,232.32	--	2,384,205.47	13,461,437.79
设计费收入	312,267.79	--	--	312,267.79
合计	457,581,854.92	521,459,200.09	8,095,453.09	987,136,508.10

3、履约义务说明：

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

建筑施工收入，本公司按照投入法，根据合同履约成本的投入确定履约进度，按履约进度确认收入。

（二十七）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	50,958.96	99,346.52
城建税	2,380,529.80	2,489,129.87
教育费附加	1,850,955.85	1,806,985.39
土地增值税	72,974,786.19	77,444,115.90
其他	4,743,259.10	5,145,130.47
合计	82,000,489.90	86,984,708.15

（二十八）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	778,914.31	3,652,450.79
业务宣传费	2,406,236.03	7,180,343.70
销售佣金	23,683,425.88	21,935,918.37
销售人员薪酬	1,561,366.00	1,502,356.00
其他销售费用	3,289,479.68	9,648,983.58
办公费	4,053.47	208,837.33
样板间费用	590,626.00	1,370,980.97
合计	32,314,101.37	45,499,870.74

（二十九）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	2,106,559.75	2,374,957.94
机动车开支	647,811.04	757,716.27
差旅费	138,606.70	404,106.81
福利费	2,409,654.72	1,939,854.02

项目	本期发生额	上期发生额
工会经费	852,299.41	881,366.91
职工教育经费	149,886.76	127,303.62
折旧费	3,753,600.49	3,903,089.46
工资	32,553,789.02	29,568,683.58
业务招待费	34,381.06	35,323.95
职工社会保险	2,957,044.03	6,189,085.89
职工住房费用	2,615,897.00	2,714,745.48
其他费用	8,269,714.49	9,386,527.82
中介机构服务费	1,178,491.14	2,122,432.92
合计	57,667,735.61	60,405,194.67

（三十）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	9,772,208.33	21,640,385.11
减：利息收入	3,360,441.92	5,815,188.38
利息净支出	6,411,766.41	15,825,196.73
手续费	66,117.06	755,697.48
合计	6,477,883.47	16,580,894.21

（三十一）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	35,687.78	--
稳岗补贴	390,424.73	502,571.59
节能材料专项补贴	843,682.95	--
房租补助	201,400.00	--
社保补助	1,444,411.61	--
其他与日常经营相关的补助	452,418.75	--
合计	3,368,025.82	502,571.59

（三十二）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,632,347.40	-8,640,697.55
其他应收款坏账损失	7,516,069.98	-187,579.56
合计	-1,116,277.42	-8,828,277.11

（三十三）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-9,503,172.76	-4,460,344.46
合同资产减值损失	-3,391,603.87	--
合计	-12,894,776.63	-4,460,344.46

（三十四）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	206,008.96	579,362.33
其中：固定资产处置	206,008.96	579,362.33
合计	206,008.96	579,362.33

（三十五）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益金额
收违约金	203.50	82,800.00	203.50
不需支付款项	--	9,422,782.15	--
其他	194,643.27	620,475.75	194,643.27
合计	194,846.77	10,126,057.90	194,846.77

（三十六）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益金额
滞纳金	246,429.90	146,057.85	246,429.90
违约金及赔偿	59,015.00	415,119.66	59,015.00
非流动资产毁损报废损失	--	27,003.53	--
其他	10,016.18	12,000.00	10,016.18
合计	315,461.08	600,181.04	315,461.08

（三十七）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	57,524,983.48	66,805,815.43
递延所得税费用	-22,924,248.55	-32,739,116.41
合计	34,600,734.93	34,066,699.02

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	137,670,671.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	34,417,667.86
子公司适用不同税率的影响	--
调整以前期间所得税的影响	-1,642,889.75
非应税收入的影响	--
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	130,979.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	--
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,694,976.94
所得税费用	34,600,734.93

（三十八）现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,360,441.92	5,815,188.38
保证金及押金	11,041,430.75	367,677,426.77
代收款项	14,505,739.33	12,195,341.09
其他收入	3,562,872.59	1,164,615.68
诚意金	27,094,072.00	66,867,568.00
合计	59,564,556.59	453,720,139.92

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	778,914.31	3,652,450.79
业务宣传费	2,406,236.03	7,180,343.70
业务招待费	34,381.06	35,323.95
办公费	2,110,613.22	2,583,795.27
差旅费	138,606.70	404,106.81
车辆开支	647,811.04	757,716.27
销售佣金	23,683,425.88	21,935,918.37
其他费用	20,283,574.53	23,410,292.20
支付代付款项	643,000.00	4,198,354.19
保证金及押金	9,759,914.32	13,604,932.46
合计	60,486,477.09	77,763,234.01

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	47,000,000.00	162,500,000.00
北京市天竺房地产开发公司	--	27,537,800.00
北京和合华府置业有限公司	--	64,275,800.00
合计	47,000,000.00	254,313,600.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	540,000,000.00	100,000,000.00
北京市天竺房地产开发公司	5,262,000.00	24,556,000.00
北京和合华府置业有限公司	12,282,000.00	57,316,000.00
合计	557,544,000.00	181,872,000.00

（三十九）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	103,069,936.49	94,602,307.55
加：资产减值准备	14,011,054.05	13,288,621.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,488,156.98	10,618,738.94
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	273,542.58	273,542.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-206,008.96	-579,362.33
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	--	27,003.53
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	--	--
财务费用（收益以“－”号填列）	9,772,208.33	21,640,385.11
投资损失（收益以“－”号填列）	--	--
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-22,924,248.55	-32,739,116.41
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“－”号填列）	18,645,597.42	-117,793,236.95
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-28,294,823.21	12,406,245.21
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	375,173,203.42	521,563,239.92
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	480,008,618.55	523,308,368.72
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3．现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	795,584,418.11	947,390,902.57
减：现金的期初余额	947,390,902.57	634,065,429.99
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-151,806,484.46	313,325,472.58

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	795,584,418.11	947,390,902.57
其中：库存现金	21,813.93	32,979.28
可随时用于支付的银行存款	795,562,604.18	947,357,923.29
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--

项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	795,584,418.11	947,390,902.57
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	--	--

以上披露的期末现金及现金等价物余额中不含使用权受限的货币资金金额。

（四十）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	17,084,353.77	见本附注六、（一）
合计	17,084,353.77	--

（四十一）政府补助

1、政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个税手续费返还	35,687.78	其他收益	35,687.78
稳岗补贴	390,424.73	其他收益	390,424.73
节能材料专项补贴	843,682.95	其他收益	843,682.95
房租补助	201,400.00	其他收益	201,400.00
社保补助	1,444,411.61	其他收益	1,444,411.61
其他与日常经营相关的政府补助	452,418.75	其他收益	452,418.75
合计	3,368,025.82	--	3,368,025.82

七、 合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

无

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）其他

无

八、 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	
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营	93.30%	6.58%	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经	注册	业务性质	持股比例		取得方式
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	北京市	施工总承包	98.26%	--	同一控制下企业合并

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京市大龙房地产开发有限公司	0.12%	-1,748,945.26	--	42,596,533.87
北京大龙顺发建筑工程有限公司	1.74%	-218,721.51	--	5,373,861.98

3、重要非全资子公司的主要财务信息

（1）重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京市大龙房地产开发有限公司	3,579,698,415.37	319,394,046.47	3,899,092,461.84	1,991,013,404.38	--	1,991,013,404.38
北京大龙顺发建筑工程有限公司	645,972,855.29	90,762,093.81	736,734,949.10	426,745,650.79	884,917.71	427,630,568.50
子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京市大龙房地产开发有限公司	3,722,917,895.60	307,217,018.86	4,030,134,914.46	2,155,874,957.03	30,000,000.00	2,185,874,957.03
北京大龙顺发建筑工程有限公司	590,359,008.69	87,137,405.77	677,496,414.46	359,158,810.39	--	359,158,810.39

（2）重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京市大龙房地产开发有限公司	613,975,242.30	113,819,100.02	113,819,100.02	464,478,139.18
北京大龙顺发建筑工程有限公司	533,015,079.57	-9,233,223.47	-9,233,223.47	17,348,149.16
子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京市大龙房地产开发有限公司	674,727,065.70	93,578,864.79	93,578,864.79	523,673,679.40
北京大龙顺发建筑工程有限公司	493,465,623.98	12,696,105.88	12,696,105.88	1,203,558.48

九、 与金融工具相关的风险

公司的经营活动会面临各种金融风险：主要为市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动风险。本公司的整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标,力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）市场风险

1、利率风险

指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于金融机构借款。本公司期末不存在金融机构借款，本年度无利率风险。

2、汇率风险

本公司经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度无重大汇率风险。

（二）信用风险

公司面临的信用风险主要来自银行存款、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行风险管理政策，关注上述金融工具的信用风险，将信用风险控制在限定的范围内。

1、银行存款的信用风险

本公司的银行存款主要存放于国有银行和其它信用评级较高、资产状况良好、信用风险低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额变动等方式，规避商业银行的信用风险。

2、应收款项的信用风险

本公司的应收账款主要为公司下属建筑施工企业应收经客户确认的工程款，其他应收款主要为保证金、押金和代垫款。公司已形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

截止本年末，公司应收账款前五名合计 216,017,364.94 元，占应收账款期末余额合计数的比例 77.78%。

（三）流动性风险

本公司通过执行资金预算管理，监控当期和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，并确保遵守借款协议，取得足够的金融机构的授信额度，满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

（四）公允价值

本公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

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	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	北京市顺义区	房地产开发、经营	100,000,000.00	47.70%	47.70%

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、（一）。

（三）本企业合营和联营企业情况：无。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京大龙控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
北京市天竺房地产开发公司	关联人（同受控制）
北京市大龙物资有限公司	受同一股东控制
北京绿茵园林工程有限公司	受同一股东控制
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	受同一股东控制
北京市大龙机械工程有限公司	受同一股东控制
北京顺政大龙供热有限公司	受同一股东控制
北京市时雨保洁队	受同一股东控制
北京市大龙物业管理有限责任公司	受同一股东控制
北京大龙供热设备安装有限公司	受同一股东控制
北京顺龙通达环保节能科技有限公司	受同一股东控制
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	受同一股东控制
北京恒信诚业房地产经纪有限公司	其他
北京双峰建材集团	其他
北京天房银地房地产开发有限公司	其他
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	其他
北京和合华府置业有限公司	其他
北京万科房地产经纪有限公司	其他
北京万科物业服务有限公司	其他
北京大龙得天力广告传媒有限公司	其他
北京万科企业有限公司	其他
北京天房恒发市政工程有限公司	其他
北京龙之家科技有限公司	受同一股东控制
北京市大龙资产管理有限公司	受同一股东控制
北京天房物业管理有限责任公司	受同一股东控制

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京市大龙物资有限公司	材料采购款	市场定价	36,058,033.29	18.63%	3,555,389.35	2.41%
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	门窗采购	市场定价	--	--	201,100.92	0.14%
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	工程施工	市场定价	746,514.64	0.13%	77,981.65	0.01%
北京市大龙机械工程有限公司	土方工程	市场定价	57,109,629.35	9.58%	19,015,213.44	3.18%
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	保洁服务	市场定价	1,275,595.00	0.21%	1,152,304.71	0.19%
北京市大龙物业管理有限责任公司	安装服务	市场定价	--	--	391,860.51	0.07%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京绿茵园林工程有限公司	安装服务	市场定价	--	--	1,958,494.68	0.33%
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	园林绿化	市场定价			5,372,985.00	0.90%
北京万科房地产经纪有限公司	房产经纪服务	市场定价	2,071,073.96	0.35%	1,473,971.69	0.25%
北京万科物业服务有限公司	物业服务	市场定价	1,032,957.14	0.17%	659,681.32	0.11%
北京恒信诚业房地产经纪有限公司	销售代理	市场定价	--	--	121,612.23	0.02%
北京大龙得天力广告传媒有限公司	广告服务	市场定价	--	--	394,302.42	0.07%
北京市天竺房地产开发公司	工程施工	市场定价	19,625,957.27	3.29%	--	--
北京龙之家科技有限公司	网络服务	市场定价	483,774.78	0.08%	--	--
北京天房恒发市政工程有限公司	工程施工	市场定价	564,495.90	0.09%	--	--

（2）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	工程劳务	市场定价	--	--	102,289,686.83	43.21%
北京天房银地房地产开发有限公司	工程劳务	市场定价	--	--	1,738,559.46	0.73%
北京双峰建材集团	工程劳务	市场定价	6,659,911.28	1.25%	9,121,902.57	3.85%
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	设计费	市场定价	77,669.80	0.01%	--	--
北京市天竺房地产开发公司	工程施工	市场定价	244,311,101.88	45.87%	--	--
北京市大龙物业管理有限责任公司	工程施工	市场定价	103,123.52	0.02%	--	--

2、关联租赁情况

（1）本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	出租办公楼	2,057,142.84	2,057,142.84
北京大龙控股有限公司	出租办公楼	685,714.32	685,714.32
北京市大龙物业管理有限责任公司	出租车位	118,741.84	88,466.55

（2）本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
北京市天竺房地产开发公司	承租场地	--	2,285,714.29

3、关联担保情况 ：无。

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	说明
拆入		
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	47,000,000.00	借款
拆出		
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	540,000,000.00	偿还借款
北京和合华府置业有限公司	12,282,000.00	偿还借款
北京市天竺房地产开发公司	5,262,000.00	偿还借款

5、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	508.85 万元	605.99 万元

（六）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京双峰建材集团	782,551.42	39,127.57	1,940,000.00	97,000.00
应收账款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	45,827,689.22	4,582,768.92	110,137,689.22	5,715,959.46
应收账款	北京市天竺房地产开发公司	82,563,661.35	4,128,183.07	--	--

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	北京绿茵园林工程有限公司	492,034.37	492,034.37
应付账款	北京市大龙物资供销有限公司	21,419,794.36	5,041,905.05
应付账款	北京市大龙机械工程有限公司	30,187,884.96	4,853,230.85
应付账款	北京顺政大龙供热有限公司	18,122,517.80	18,122,517.80
应付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	1,363,938.96	2,258,193.00
应付账款	北京市时雨保洁队	36,177.00	36,177.00
应付账款	北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	--	13,800.00
应付账款	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	1,099,099.00	2,099,099.00
应付账款	北京万科房地产经纪有限公司	660,000.00	900,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	北京万科物业服务有限公司	--	800.00
应付账款	北京大龙得天力广告传媒有限公司	--	1,104.00
应付账款	北京市天竺房地产开发公司	6,678,458.68	2,400,000.00
应付账款	北京龙之家科技有限公司	7,473.00	--
应付账款	北京天房恒发市政工程有限公司	515,300.54	--
合同负债	北京市大龙物业管理有限责任公司	108,846.66	108,846.69
其他应付款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	1,015,237.48	526,889,570.80
其他应付款	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	北京顺政大龙供热有限公司	41,989,763.01	41,989,763.01
其他应付款	北京大龙供热设备安装有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	833,453.79	1,111,316.00
其他应付款	北京和合华府置业有限公司	27,245,823.80	38,327,266.50
其他应付款	北京万科物业服务有限公司	1,308,316.24	256,355.81
其他应付款	北京万科房地产经纪有限公司	--	457,410.00
其他应付款	北京市天竺房地产开发公司	11,687,500.97	16,435,143.99

十一、 承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1、截至 2020 年 12 月 31 日，不存在应披露的未决诉讼。

2、截至 2020 年 12 月 31 日，不存在应披露的对外担保等或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

本公司无应披露的重要的非调整事项。

（二）利润分配情况

2020 年度公司实现归属于母公司的净利润 105,037,603.26 元，截至 2020 年末可供股东分配的利润 1,206,675,408.08 元。公司拟进行 2020 年度利润分配，以 2020 年末 830,003,232 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发现金 41,500,161.60 元。

上述利润分配预案尚需公司2020年年度股东大会审议通过后方可实施。

十三、 其他重要事项

（一）前期会计差错更正

1、 采取追溯重述法的前期会计差错

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 采取未来适用法的前期会计差错

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

1、总表情况

项目	期末余额	期初余额
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	331,183,824.82	327,183,824.82
合计	331,183,824.82	327,183,824.82

2、其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额
1 年以内	--
1 至 2 年	--
2 至 3 年	--
3 至 4 年	--
4 至 5 年	--
5 年以上	331,183,824.82
合计	331,183,824.82

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方资金往来	331,183,824.82	327,183,824.82
合计	331,183,824.82	327,183,824.82

（3）坏账准备计提情况：依据本公司会计政策，合并关联方预期损失率为 0%，故不计提坏账准备。

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无

（5）本期实际核销的其他应收款情况：无

（6）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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备期末余额
北京市大龙房地产开发有限公司	借款	331,183,824.82	5 年以上	100%	--
合计	--	331,183,824.82	--	--	--

（二）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	899,119,666.26	--	899,119,666.26	899,119,666.26	--	899,119,666.26
对合营、联营企业投资	--	--	--	--	--	--
合计	899,119,666.26	--	899,119,666.26	899,119,666.26	--	899,119,666.26

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京市大龙房地产开发有限公司	751,173,320.78	--	--	751,173,320.78	--	--
北京大龙顺发建筑工程有限公司	147,946,345.48	--	--	147,946,345.48	--	--
合计	899,119,666.26	--	--	899,119,666.26	--	--

十五、 补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	206,008.96	--
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）	3,368,025.82	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-120,614.31	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,100,098.00	--
小计	5,553,518.47	--
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	1,388,379.62	--
少数股东权益影响额（税后）	20,433.15	--
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	4,144,705.70	--

（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（%）	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	4.41%	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.24%	0.12	0.12

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

二〇二一年四月十五日

仅供报告附件使用

统一社会信用代码

91110102085546327O

营业执照

（副 本）（10-3）

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　北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张恩军

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。（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　2013年11月22日

合伙期限　2013年11月22日 至 2063年11月21日

主要经营场所　北京市西城区裕民路18号2206房间

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2020年 08月 06日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张恩军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000010

批准执业文号：京财会许可（2013）0060号

批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九　年八　月六　日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用

证书序号：000377

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张恩军

证书号：10　　发证时间：二〇一九年九月　四日

证书有效期至：二〇二一年九月　四日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2014年 02 月 19 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2014年 02 月 19 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

证书编号：110000100084
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999年 6 月 1 日
Date of Issuance
/y /m /d

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

5

年度检验登记
Annual Renewal Registrati

姓名：吴亦忻
证书编号：110000100084

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

2006年 3 月 1 日
/y /m /d

8

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.

2007.3.20

北京注册会计师协会
2007年度检验合格

2008年 3 月 24 日
/y /m /d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 吴亦忻
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968年3月3日
工作单位 Working unit 北京兴华会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 110108680303223

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

证书编号：110000102636
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2007年 12月 6日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

4 5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2014年 02月 19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2014年 02月 19日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师

姓名 Full name 张燕飞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-6-20

工作单位 Working unit 北京兴华会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 110221197306200063

110102034944 北京兴华会计师事务所有限责任公司 合伙

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014

CPA任职资格检查合格 BICPA 2013

CPA任职资格检查合格 BICPA 2012

2008年 3月 24日
/y /m /d

5

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

姓名：张燕飞
证书编号：110000102636

This certificate is valid for another year after this renewal.

2009年 3月 20日
/y /m /d

7