

海航投资集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2021]0011111 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

海航投资集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止)

目	录	页 次
一、	审计报告	1-6
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	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-100

审 计 报 告

大华审字[2021]0011111号

海航投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了海航投资集团股份有限公司（以下简称海航投资公司）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、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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，公允反映了海航投资公司 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、形成保留意见的基础

（一）如财务报表附注十一、关联方交易之（五）4 关联担保情况所述，截至 2020 年 12 月 31 日，海航投资公司为关联方提供的担保本金余额为 228,410.54 万元，截至财务报表报出日，尚有 148,410.54 万元的担保责任未解除。这些为关联方提供的担保，未履行董事会、股东大会等相应审批程序，被担保单位已被海南省高级人民法院裁定与海航集团有限公司进行实质合并重整，目前重整尚在进行中，因此海航投资公司无法预计上述担保事项产生的财务影响。

我们亦无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定为关联方提供担保对公司财务报表的影响。

（二）如财务报表附注六之注释 7 所述，海航投资公司于 2019 年取得了海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（简称海投一号）77.70%的有限合伙份额，2020 年新增收购了海投一号 9.78%的有限合伙份额，收购完成后，公司持有海投一号的有限合伙份额变更为 87.48%，因不能够对海投一号实施控制，故采用权益法核算该项股权投资。2020 年度确认对海投一号的投资收益 97,942,964.78 元，截至 2020 年 12 月 31 日该项股权投资的账面价值为 1,092,083,866.14 元。由于海航投资公司未能提供海投一号底层资产铁狮门三期项目的项目报告、审计报告以及估值报告等资料，我们无法就该项股权投资的账面价值以及确认的 2020 年对海投一号的投资收益获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否有必要对这些金额进行调整。

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。

除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定房地产开发项目的收入确认是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 事项描述

请参阅财务报表附注四、（二十九）及附注六之注释 29。

本期海航投资公司房地产开发项目发生销售收入 122,005.69 万元，占海航投资公司 2020 年度营业收入总额的 97.23%。

根据海航投资公司收入确认的会计政策，房地产销售收入确认的具体判断标准为：房地产销售在房产完工并验收合格，已签订销售合

同，履行了销售合同规定的主要义务，取得了买方按销售合同约定交付房款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目的收入对海航投资公司的重要性，以及房地产销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对海航投资公司的利润产生重大影响，因此，我们将海航投资公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于房地产开发项目的收入确认事项所实施的重要审计程序包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查主要的房产销售合同，重点关注 12 月签订的重大不动产销售合同，识别企业是否履行了合同中的履约义务，客户是否取得了相关商品控制权，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

（3）对收入按房产项目实施毛利率分析，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（4）从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本，检查房产销售合同、收款情况及交房确认单，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

（5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款情况及入伙通知书，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当

列报。

基于已执行的审计工作，我们认为，海航投资公司房地产开发项目的收入确认符合其收入确认的会计政策。

四、其他信息

海航投资公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 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

海航投资公司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，海航投资公司管理层负责评估海航投资公司的持续经营能力，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海航投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海航投资公司的财务报告过程。

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,就可能导致对海航投资公司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海航投资公司不能持续经营。

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. 就海航投资公司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）

中国注册会计师：



刘璐



江峰

二〇二一年四月二十八日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金	注释1	269,079,007.90	1,704,245,546.09	1,704,245,546.09
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释2	3,110,402.27	24,483,817.87	24,483,817.87
应收款项融资				
预付款项	注释3	7,335,000.00	10,184,328.34	10,184,328.34
其他应收款	注释4	197,956,398.02	166,542,298.29	166,542,298.29
存货	注释5	46,190,979.42	1,276,284,852.21	1,276,284,852.21
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	18,660,349.52	12,986,094.48	12,986,094.48
流动资产合计		542,332,137.13	3,194,726,937.28	3,194,726,937.28
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	注释7	5,121,532,759.39	4,576,095,104.33	4,576,095,104.33
其他权益工具投资	注释8	19,479,516.96	32,312,000.00	32,312,000.00
其他非流动金融资产	注释9	75,937,488.49	90,647,080.33	90,647,080.33
投资性房地产				
固定资产	注释10	3,038,741.43	4,351,579.63	4,351,579.63
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	注释11	79,000.09	110,600.05	110,600.05
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	注释12	56,789,627.56	60,338,979.28	60,338,979.28
递延所得税资产	注释13			
其他非流动资产				
非流动资产合计		5,276,857,133.92	4,763,855,343.62	4,763,855,343.62
资产总计		5,819,189,271.05	7,958,582,280.90	7,958,582,280.90

(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）

2020年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司

（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	期末余额	期初余额	上期期末余额
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	注释14	54,971,210.57	265,803,765.51	265,803,765.51
预收款项	注释15			27,867,846.13
合同负债	注释16	22,789,541.84	27,867,846.13	
应付职工薪酬	注释17	2,519,006.77	2,458,433.09	2,458,433.09
应交税费	注释18	55,545,816.00	1,590,375.75	1,590,375.75
其他应付款	注释19	50,605,561.22	86,838,019.74	86,838,019.74
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	注释20	231,405,131.12	198,020,122.22	198,020,122.22
其他流动负债	注释21	64,014,007.08	22,765,941.85	22,765,941.85
流动负债合计		481,850,274.60	605,344,504.29	605,344,504.29
非流动负债：				
长期借款	注释22		1,086,418,247.11	1,086,418,247.11
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	注释23	7,424,662.95	5,568,497.19	5,568,497.19
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		7,424,662.95	1,091,986,744.30	1,091,986,744.30
负债合计		489,274,937.55	1,697,331,248.59	1,697,331,248.59
股东权益：				
股本	注释24	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	注释25	61,595,671.95	1,027,573,143.75	1,027,573,143.75
减：库存股				
其他综合收益	注释26	-9,960,635.80	121,461,166.96	121,461,166.96
专项储备				
盈余公积	注释27	368,348,766.15	363,145,120.64	363,145,120.64
未分配利润	注释28	2,858,025,442.04	2,642,565,350.34	2,642,565,350.34
归属于母公司股东权益合计		4,708,243,669.34	5,584,979,206.69	5,584,979,206.69
少数股东权益		621,670,664.16	676,271,825.62	676,271,825.62
股东权益合计		5,329,914,333.50	6,261,251,032.31	6,261,251,032.31
负债和股东权益总计		5,819,189,271.05	7,958,582,280.90	7,958,582,280.90

（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

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释29	1,254,775,377.24	206,880,322.23
减：营业成本	注释29	1,073,742,786.24	167,768,592.16
税金及附加	注释30	49,910,405.22	23,777,885.27
销售费用	注释31	2,652,874.48	3,503,139.48
管理费用	注释32	38,322,008.58	41,459,200.16
研发费用			
财务费用	注释33	57,602,853.77	28,811,390.89
其中：利息费用		53,375,245.99	98,615,438.67
利息收入		-4,092,469.53	69,940,815.18
加：其他收益	注释34	2,141,049.60	55,040.57
投资收益（损失以“-”号填列）	注释35	391,992,576.36	257,508,361.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		391,533,583.14	227,179,471.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收			
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）	注释36	-61,216,959.29	-7,043,152.81
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）		365,461,115.62	192,080,363.86
加：营业外收入	注释37	14,585,480.72	31,536,049.71
减：营业外支出	注释38	378,392.27	5,134,061.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		379,668,204.07	218,482,351.77
减：所得税费用	注释39	1,045,672.55	172,243.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		378,622,531.52	218,310,108.46
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		187,249,666.25	188,318,121.78
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		378,622,531.52	218,310,108.46
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		282,603,471.99	154,545,592.59
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		96,019,059.53	63,764,515.87
五、其他综合收益的税后净额		-170,807,450.61	14,820,653.67
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-131,421,802.76	3,644,536.53
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-12,832,483.04	
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		-12,832,483.04	
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		-118,589,319.72	3,644,536.53
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-118,667,670.82	17,910,938.78
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		78,351.10	-14,266,402.25
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-39,385,647.85	11,176,117.14
六、综合收益总额		207,815,080.91	233,130,762.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		151,181,669.23	158,190,129.12
归属于少数股东的综合收益总额		56,633,411.68	74,940,633.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.20	0.11
（二）稀释每股收益		0.20	0.11

(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：

合并现金流量表

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	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		238,459,150.14	187,849,523.22
收到的税费返还			508,317.92
收到其他与经营活动有关的现金	注释40.1	1,606,657,405.75	1,709,311,736.50
经营活动现金流入小计		1,845,116,555.89	1,897,669,577.64
购买商品、接受劳务支付的现金		238,362,783.22	43,266,828.34
支付给职工以及为职工支付的现金		30,737,084.07	34,780,268.41
支付的各项税费		23,722,186.60	15,655,073.21
支付其他与经营活动有关的现金	注释40.2	1,616,124,956.51	1,638,555,895.92
经营活动现金流出小计		1,908,947,010.40	1,732,258,065.88
经营活动产生的现金流量净额		-63,830,454.51	165,411,511.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		14,709,591.84	10,231,657.21
取得投资收益收到的现金			19,226,949.89
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		-20,740.37	-78,802.94
收到其他与投资活动有关的现金	注释40.3	912,379,000.00	
投资活动现金流入小计		927,067,851.47	29,379,804.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		499,323.00	2,434,221.10
投资支付的现金		347,571,448.81	1,002,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		989,541,100.00	
支付其他与投资活动有关的现金	注释40.4	6,558,846.64	912,379,000.00
投资活动现金流出小计		1,344,170,718.45	1,916,913,221.10
投资活动产生的现金流量净额		-417,102,866.98	-1,887,533,416.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			110,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			110,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			110,000.00
偿还债务支付的现金		5,050,000.00	92,510,564.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		39,967,052.02	108,519,321.14
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			
筹资活动现金流出小计		45,017,052.02	201,029,885.78
筹资活动产生的现金流量净额		-45,017,052.02	-200,919,885.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			620.71
五、现金及现金等价物净增加额		-525,950,373.51	-1,923,041,170.25
加：期初现金及现金等价物余额		786,529,157.20	2,709,570,327.45
六、期末现金及现金等价物余额		260,578,783.69	786,529,157.20

(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：

合并股东权益变动表

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额						
	归属于母公司股东权益						
	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、上年年末余额	1,430,234,425.00		1,027,573,143.75		121,461,166.96		363,145,120.64
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	1,430,234,425.00		1,027,573,143.75		121,461,166.96		363,145,120.64
三、本年增减变动金额			-965,977,471.80		-131,421,802.76		5,203,645.51
(一) 综合收益总额					-131,421,802.76		
(二) 股东投入和减少资本			206,410,377.99				
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			206,410,377.99				
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							5,203,645.51
2. 对股东的分配							5,203,645.51
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			-1,172,387,849.79				
2. 本期使用			61,595,671.95				
(六) 其他							
四、本期末余额	1,430,234,425.00		61,595,671.95		-9,960,635.80		368,348,766.15
							621,670,564.16
							4,871.63
							-1,234,322,712.94
							5,329,914,333.50

(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：

合并股东权益变动表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 海航投资集团股份有限公司

项 目	上期金额						
	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、上年年末余额	1,430,234,425.00		201,700,978.50		44,244,310.67		341,631,936.14
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并			825,960,000.00		73,572,319.76		174,855,443.97
其他							
二、本年年初余额	1,430,234,425.00		1,027,660,978.50		117,816,630.43		341,631,936.14
三、本年增减变动金额			-87,834.75		3,644,536.53		21,513,184.50
(一) 综合收益总额					3,644,536.53		
(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	1,430,234,425.00		1,027,573,143.75		121,461,166.96		363,145,120.64
未分配利润							2,334,677,498.28
少数股东权益							444,980,624.52
股东权益合计							4,797,469,773.11
未分配利润							174,855,443.97
少数股东权益							601,221,192.61
股东权益合计							1,675,608,956.34
未分配利润							2,509,532,942.25
少数股东权益							1,046,201,817.13
股东权益合计							6,473,078,729.45
未分配利润							133,032,408.09
少数股东权益							-369,929,991.51
股东权益合计							-211,827,697.14
未分配利润							154,545,592.59
少数股东权益							74,940,633.01
股东权益合计							233,130,762.13
未分配利润							-444,870,624.52
少数股东权益							110,000.00
股东权益合计							110,000.00
未分配利润							-444,980,624.52
少数股东权益							-444,980,624.52
股东权益合计							-444,980,624.52
未分配利润							-21,513,184.50
少数股东权益							-21,513,184.50
股东权益合计							-44,026,369.00
未分配利润							2,642,565,350.34
少数股东权益							676,271,825.62
股东权益合计							6,261,251,032.31
未分配利润							-87,834.75
少数股东权益							-87,834.75
股东权益合计							-87,834.75

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成)

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

2020年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十五	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金		12,797,080.12	11,397,193.34	11,397,193.34
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	注释1	274,038,039.59	1,008,615,943.49	1,008,615,943.49
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		670,456.22	492,040.35	492,040.35
流动资产合计		287,505,575.93	1,020,505,177.18	1,020,505,177.18
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	注释2	7,161,080,758.40	4,311,291,853.09	4,311,291,853.09
其他权益工具投资		19,479,516.96	32,312,000.00	32,312,000.00
其他非流动金融资产		75,937,488.49	189,647,080.33	189,647,080.33
投资性房地产				
固定资产		81,151.89	163,468.45	163,468.45
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		7,256,578,915.74	4,533,414,401.87	4,533,414,401.87
资产总计		7,544,084,491.67	5,553,919,579.05	5,553,919,579.05

(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）

2020年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	期初余额	上期期末余额
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		720,294.15	544,030.25	544,030.25
其他应付款		2,684,047,589.69	882,290,953.81	882,290,953.81
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		231,405,131.12	198,020,122.22	198,020,122.22
其他流动负债				
流动负债合计		2,916,173,014.96	1,080,855,106.28	1,080,855,106.28
非流动负债：				
长期借款			33,178,750.00	33,178,750.00
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			33,178,750.00	33,178,750.00
负债合计		2,916,173,014.96	1,114,033,856.28	1,114,033,856.28
股东权益：				
股本		1,430,234,425.00	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		415,709,085.74	225,153,086.88	225,153,086.88
减：库存股				
其他综合收益		-28,430,227.82	26,136,472.16	26,136,472.16
专项储备				
盈余公积		368,348,766.15	363,145,120.64	363,145,120.64
未分配利润		2,442,049,427.64	2,395,216,618.09	2,395,216,618.09
股东权益合计		4,627,911,476.71	4,439,885,722.77	4,439,885,722.77
负债和股东权益总计		7,544,084,491.67	5,553,919,579.05	5,553,919,579.05

（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

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		525,909.00	349,645.14
销售费用			
管理费用		4,133,655.68	3,047,598.94
研发费用			
财务费用		166,258.69	502,868.56
其中：利息费用		239,879.11	532,724.14
利息收入		92,996.77	12,770.43
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	注释3	97,505,109.08	196,690,899.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		99,039,873.08	30,144,207.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收			
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）		-55,225,264.37	-4,204,000.00
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）		37,454,021.34	188,586,786.78
加：营业外收入		14,582,433.72	26,545,058.19
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		52,036,455.06	215,131,844.97
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,036,455.06	215,131,844.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		52,036,455.06	215,131,844.97
（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		-54,566,699.98	11,729,040.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-12,832,483.04	
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		-12,832,483.04	
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		-41,734,216.94	11,729,040.79
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-41,734,216.94	11,729,040.79
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-2,530,244.92	226,860,885.76
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(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：

母公司现金流量表

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十五	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		3,510,735,874.67	1,238,776,885.41
经营活动现金流入小计		3,510,735,874.67	1,238,776,885.41
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		349,645.14	
支付其他与经营活动有关的现金		2,170,341,194.06	142,085,414.01
经营活动现金流出小计		2,170,690,839.20	142,085,414.01
经营活动产生的现金流量净额		1,340,045,035.47	1,096,691,471.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		14,709,591.84	10,231,657.21
取得投资收益收到的现金			19,226,949.89
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		14,709,591.84	29,458,607.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,000.00	
投资支付的现金		347,571,448.81	1,057,820,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		989,541,100.00	
支付其他与投资活动有关的现金		6,558,846.64	
投资活动现金流出小计		1,343,701,395.45	1,057,820,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,328,991,803.61	-1,028,361,392.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		5,050,000.00	36,790,564.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,162,191.72	20,240,933.38
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		16,212,191.72	57,031,498.02
筹资活动产生的现金流量净额		-16,212,191.72	-57,031,498.02
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		-5,158,959.86	11,298,580.48
加：期初现金及现金等价物余额		11,397,193.34	98,612.86
六、期末现金及现金等价物余额		6,238,233.48	11,397,193.34

(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

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额					
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	1,430,234,425.00		225,153,086.88			363,145,120.64
加：会计政策变更						2,395,216,618.09
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,430,234,425.00		225,153,086.88			363,145,120.64
三、本年增减变动金额			190,555,998.86			46,832,809.55
(一) 综合收益总额						52,036,455.06
(二) 股东投入和减少资本			189,623,508.64			-2,530,244.92
1. 股东投入的普通股						189,623,508.64
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			189,623,508.64			-5,203,645.51
1. 提取盈余公积						-5,203,645.51
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	1,430,234,425.00		415,709,085.74			368,348,766.15
			932,490.22			932,490.22
						2,442,049,427.64
						4,627,911,476.71

(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

2020年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额					
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	股东权益合计
一、上年年末余额	1,430,234,425.00		225,240,921.63			1,655,475,346.63
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,430,234,425.00		225,240,921.63			1,655,475,346.63
三、本年增减变动金额			-87,834.75			-87,834.75
(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、本期末余额	1,430,234,425.00		225,153,086.88			1,655,387,511.88

(后附财务报表附注为合并财务报表的组

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

海航投资集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

海航投资集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为大连渤海饭店（集团）股份有限公司、大连亿城集团股份有限公司、亿城集团股份有限公司、亿城投资集团股份有限公司，系由大连渤海集团有限公司联合大连华信信托投资股份有限公司、大连日兴实业公司发起，并经大连市体改委发（1993）62 号文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司，于 1993 年 5 月 27 日正式注册成立，公司成立时的总股本为 3,750 万股。1996 年 10 月，经中国证监会证监发字[1996]227 号文件批准，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A 股）1,250 万股，并于 1996 年 11 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易（证券代码 000616），现持有统一社会信用代码为 91210200241278804K 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 1,430,234,425 股，注册资本为 1,430,234,425 元，注册地址：大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129，总部地址：北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 10 层，母公司为海航资本集团有限公司，集团最终实际控制人为海南省慈航公益基金会。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属以房地产行业为主的综合类公司，公司及子公司主要产品、劳务包括：商品住宅及商铺的开发和销售、基金管理以及养老服务等。

(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 4 月 28 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 10 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（%）
亿城投资基金管理（北京）有限公司	全资子公司	一级	100	100
中嘉合创投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	控股企业	一级	71.28	71.28
大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）	全资企业	一级	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
大连众城文化产业发展合伙企业 (有限合伙)	控股企业	二级	99.989	99.989
北京养正投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
北京海航嘉盛养老服务有限公司	全资子公司	二级	100	100
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100	100
天津堂庭商业管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
上海亿淳股权投资基金管理有限公司	控股子公司	一级	51	51

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 2 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	收购合伙份额

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
亿城投资集团香港有限公司	注销
天津海航东方养生堂养老服务有限公司	转让股权

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

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

本集团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) 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(四) 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。

(五)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。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(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) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、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；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(九)金融工具

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、长期应收款、债权投资等。

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，表明企业持有该金融资产或承担该金融负债的目的是交易性的：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

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。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

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	确定组合的依据	计提方法
无风险银行承兑票据组合	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	参考历史信用损失经验不计提坏账准备
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同	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

(十一) 应收账款

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。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

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	确定组合的依据	计提方法
房产销售组合	房产销售客户	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
养老业务组合	养老业务客户	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
合并范围内关联方组合	合并范围内的关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济情况的预期，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率计提
其他组合	除上述组合以外的款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(十二) 应收款项融资

本公司对应收款项融资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。

(十三) 其他应收款

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。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

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	确定组合的依据	计提方法
备用金保证金 押金组合	备用金、保证金、押金	按账龄与未来十二个月或整个存续期预期信用损失率对照表计提
合并范围内关联方组合	合并范围内的关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济情况的预期计提
其他组合	除上述组合以外的款项	按账龄与未来十二个月或整个存续期预期信用损失率对照表计提

(十四) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司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。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销,预计可使用年限超过 40 年的，按 40 年摊销。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。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。

存货发出时，周转材料、原材料、库存商品、物料用品发出时采用先进先出法，开发产品发出时采用个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用分期摊销法；

(2) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 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。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；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。

(十五) 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。

(十六) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本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. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价

值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十七)其他债权投资

本公司对其他债权投资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。

(十八)长期应收款

本公司对长期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。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的长期应收款单独确定其信用损失。

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长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

(十九)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 / (四) 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。

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。

(二十) 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（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19
电子设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	8	5	11.875
其他	年限平均法	5-20	0-5	4.75-20

(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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时

租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

(二十一) 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。

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。

(二十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

3. 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

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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(按每月月末平均)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。

(二十三)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，包括软件。

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. 无形资产的后继计量

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	依据
软件	10 年	

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

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。

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。

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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十四)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。

（二十五）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	备注
北京石景山养老项目改建工程	20 年	按租赁合同租赁期限摊销

（二十六）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。

（二十七）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全部为设定提存计划。

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；除了社会基本养老保险、失业保险之外，公司经营团队及女性干部员工满 45 岁（含）以上，男性干部员工 50 岁（含）以上人员，可以自原参加本公司设立的企业年金计划。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和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

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。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十八) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结

果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十九) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 房地产销售收入

(2) 养老服务收入

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，属于在某一时间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/投入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

(1) 公司销售房地产开发产品，属于在某一时点履行履约义务。房地产销售在房产完工并验收合格，已签订销售合同，履行了销售合同规定的主要义务，取得了买方按销售合同约定交付房款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

(2) 公司提供养老服务，属于某一时段履行的履约义务。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，公司按照合同约定标准按月确认养老服务收入。

(三十)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。

(三十一)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，确定政府补助业务采用总额法进行会计处理。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、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或冲减相关成本；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或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；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。

(三十二) 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。

(三十三) 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。

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。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 /

(二十) 固定资产。

公司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。

(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。

(三十四) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (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。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(三十五) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

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。

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。

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	27,867,846.13	-27,867,846.13		-27,867,846.13	
合同负债		27,867,846.13		27,867,846.13	27,867,846.13
.....					

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		22,789,541.84	-22,789,541.84
合同负债	22,789,541.84		22,789,541.84
.....			

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	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务	13%	
	不动产租赁服务；销售不动产	9%	
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	注 2
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%	
土地增值税	土地增值额	30%-60%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费	实缴流转税税额	2%	

注 1：中国境内企业适用 25%企业所得税税率；境外企业所得税按照经营地的企业所得税税率执行。

(二) 税收优惠政策及依据

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号，本公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司自 2017 年 9 月 1 日起，其提供的养老服务免征增值税。

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，期初余额均为 2020 年 1 月 1 日）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	269,079,007.90	1,698,908,157.20
其他货币资金		
未到期应收利息		5,337,388.89
合计	269,079,007.90	1,704,245,546.09
其中：存放在境外的款项总额		33,539.44

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
开户银行控制（注 1）	6,558,846.64	

项目	期末余额	期初余额
司法冻结（注 2）	1,941,377.57	
用于担保的定期存款或通知存款		912,379,000.00
合计	8,500,224.21	912,379,000.00

注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，公司在开户银行盛京银行上海松江支行的活期存款账户余额为 6,558,846.64 元，审计师向公司该开户银行实施银行函证，银行回函注明：“截至 2020 年 12 月 31 日，海航投资集团股份有限公司在我支行无抵押、质押及司法冻结情况，因海航集团整体处于破产重整阶段，应盛京银行总行要求，账户存在控制”。

注 2：公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司本期收到三份民事裁定书，因房屋买卖合同纠纷，冻结该公司银行存款合计 1,941,377.57 元。

货币资金期末余额较期初减少 1,435,166,538.19 元，降低了 84.21%，主要为本期收购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)和海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)合伙份额，支付收购款所致。

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,471,527.10	25,055,811.93
1—2 年	1,869,573.31	1,729.67
2—3 年	480.00	1,640.00
3—4 年	30.00	252,588.00
4—5 年		
5 年以上		
小计	3,341,610.41	25,311,769.60
减：坏账准备	231,208.14	827,951.73
合计	3,110,402.27	24,483,817.87

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：房产销售组合	2,152,380.95	64.41	185,831.03	8.63	1,966,549.92
养老业务组合	1,189,229.46	35.59	45,377.11	3.82	1,143,852.35
其他组合					
合计	3,341,610.41	100.00	231,208.14	6.92	3,110,402.27

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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					
其中：房产销售组合	24,170,375.27	95.49	725,111.26	3.00	23,445,264.01
养老业务组合	887,196.33	3.51	26,742.07	3.01	860,454.26
其他组合	254,198.00	1.00	76,098.40	29.94	178,099.60
合计	25,311,769.60	100.00	827,951.73	3.27	24,483,817.87

3. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 房产销售组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	420,100.94	12,603.03	3
1—2 年	1,732,280.01	173,228.00	10
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	2,152,380.95	185,831.03	8.63

(2) 养老业务组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,051,426.16	31,542.78	3
1—2 年	137,293.30	13,729.33	10

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2—3 年	480.00	96.00	20
3—4 年	30.00	9.00	30
4—5 年			
5 年以上			
合计	1,189,229.46	45,377.11	3.82

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		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						
其中：房产销售组合	725,111.26		539,280.23			185,831.03
养老业务组合	26,742.07	18,635.04				45,377.11
其他组合	76,098.40	50,678.60			126,777.00	
合计	827,951.73	69,313.64	539,280.23		126,777.00	231,208.14

5. 本期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	2,152,380.95	64.41	185,831.03

7. 应收账款其他说明

应收账款期末余额较期初减少 21,970,159.19 元，降低了 86.80%，主要为公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司收回上年房产销售款所致。

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	7,335,000.00	100.00	10,183,785.15	99.99
1 至 2 年			543.19	0.01
2 至 3 年				
3 年以上				

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	7,335,000.00	100.00	10,184,328.34	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	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
期末余额前五名预付款项汇总	7,335,000.00	100.00

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		5,511,666.67
应收股利		
其他应收款	197,956,398.02	161,030,631.62
合计	197,956,398.02	166,542,298.29

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）应收利息

1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
大额存单		5,511,666.67
合计		5,511,666.67

（二）其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	200,732,060.21	1,314,778.15
1—2 年	709,484.02	64,953,235.00
2—3 年	62,013,235.00	101,647,700.00
3—4 年	3,660,000.00	86,700.80
4—5 年	70,352.00	255,869.50
5 年以上	6,003,378.58	6,319,344.08
小计	273,188,509.81	174,577,627.53
减：坏账准备	75,232,111.79	13,546,995.91
合计	197,956,398.02	161,030,631.62

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来	200,000,000.00	99,923,000.00
保证金及押金	9,539,209.02	10,032,209.02
应收大连山东路项目交易款	62,000,000.00	63,000,000.00
代垫业主款项	747,396.58	1,138,180.38
暂付代垫款	393,091.99	484,238.13
其他	508,812.22	
合计	273,188,509.81	174,577,627.53

注：关联方往来期初余额 99,923,000.00 元，系本期公司同一控制下企业合并海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）调整期初数增加所致。

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	211,188,509.81	13,232,111.79	197,956,398.02	111,077,627.53	6,746,995.91	104,330,631.62
第二阶段				63,000,000.00	6,300,000.00	56,700,000.00
第三阶段	62,000,000.00	62,000,000.00		500,000.00	500,000.00	
合计	273,188,509.81	75,232,111.79	197,956,398.02	174,577,627.53	13,546,995.91	161,030,631.62

4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	62,000,000.00	22.70	62,000,000.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款					
其中：备用金保证金押金组合	9,539,209.02	3.49	6,457,082.40	67.69	3,082,126.62
其他组合	201,649,300.79	73.81	6,775,029.39	3.36	194,874,271.40
合计	273,188,509.81	100.00	75,232,111.79	27.54	197,956,398.02

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	99,923,000.00	57.23			99,923,000.00
按组合计提预期信用损失的					

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其他应收款					
其中：备用金保证金押金组合	10,032,209.02	5.75	6,514,483.02	64.94	3,517,726.00
其他组合	64,622,418.51	37.02	7,032,512.89	10.88	57,589,905.62
合计	174,577,627.53	100.00	13,546,995.91	7.76	161,030,631.62

5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
刘兴杰、刘兴刚	62,000,000.00	62,000,000.00	100	(注 1)
合计	62,000,000.00	62,000,000.00	100	

注 1：基于《大连山东路项目合作协议书之终止协议》以及大连市自然资源局《公告》，取消公司竞得人资格，已缴纳的竞买保证金不予退还，公司估计应收刘兴杰、刘兴刚大连山东路项目交易款的剩余保证金 6,200 万元很可能无法追缴，故全额计提预期信用损失。

6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 备用金保证金押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1—2 年	569,484.02	56,948.40	10
2—3 年	9,095.00	1,819.00	20
3—4 年	3,660,000.00	1,098,000.00	30
4—5 年	630.00	315.00	50
5 年以上	5,300,000.00	5,300,000.00	100
合计	9,539,209.02	6,457,082.40	

(2) 其他组合

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	200,732,060.21	6,021,961.81	3
1—2 年	140,000.00	14,000.00	10
2—3 年	4,140.00	828.00	20

逾期天数	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3—4 年			30
4—5 年	69,722.00	34,861.00	50
5 年以上	703,378.58	703,378.58	100
合计	201,649,300.79	6,775,029.39	

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	6,746,995.91	6,300,000.00	500,000.00	13,546,995.91
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-6,300,000.00	6,300,000.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	6,489,261.26		55,700,000.00	62,189,261.26
本期转回	2,335.38		500,000.00	502,335.38
本期转销				
本期核销				
其他变动	1,810.00			1,810.00
期末余额	13,232,111.79		62,000,000.00	75,232,111.79

(1) 本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
大连建设工程劳动保险费用管理办公室	500,000.00	货币资金	
合计	500,000.00		

8. 本期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

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
海南承睦商业贸易有限公司	关联方往来款	200,000,000.00	1 年以内	73.21	6,000,000.00
刘兴杰、刘兴刚	大连山东路项目 23#地块交易款	62,000,000.00	2-3 年	22.69	62,000,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市红桥区建设管理委员会	保证金	5,000,000.00	5 年以上	1.83	5,000,000.00
北京海韵假期体育健身有限公司	保证金	3,660,000.00	3-4 年	1.34	1,098,000.00
北京科航投资有限公司	房租押金	514,037.30	1-2 年	0.19	51,403.73
合计		271,174,037.30		99.26	74,149,403.73

10. 其他应收款其他说明

本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司预付给关联方海南承睦商业贸易有限公司材料及设备款 200,000,000.00 元, 2020 年 12 月天津亿城山水房地产开发有限公司将拟装修改造的开发产品(写字楼、集中商业等)出售, 双方解除了供货合同, 2 亿元由预付账款转入其他应收款列示, 该款项已于 2021 年 2 月 10 日收回。

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	15,715,203.20		15,715,203.20	1,275,935,150.73		1,275,935,150.73
出租开发产品	30,169,060.73		30,169,060.73			
其他存货	306,715.49		306,715.49	349,701.48		349,701.48
合计	46,190,979.42		46,190,979.42	1,276,284,852.21		1,276,284,852.21

2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
天津亿城堂庭项目	84,793,031.33		84,306,961.86		486,069.47	
合计	84,793,031.33		84,306,961.86		486,069.47	

3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额
天津亿城堂庭项目	2015.10	1,275,935,150.73		1,260,219,947.53	15,715,203.20	486,069.47	
合计		1,275,935,150.73		1,260,219,947.53	15,715,203.20	486,069.47	

开发产品一年之后预期收回的金额 1260 万元。

4. 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
天津亿城堂庭项目	2015.10			30,511,890.97	342,830.24		30,511,890.97	342,830.24
合计				30,511,890.97	342,830.24		30,511,890.97	342,830.24

5. 存货其他说明

存货期末余额较期初减少 1,230,093,872.79 元,降低了 96.38%,主要为公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化,出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等所致。

注释6. 其他流动资产

1.其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	670,707.82	492,040.35
土地增值税预缴税额	17,989,641.70	12,494,054.13
合计	18,660,349.52	12,986,094.48

其他流动资产说明:

其他流动资产期末余额较期初增加 5,674,255.04 元,增长了 43.69%,主要为公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘销售,预缴土地增值税增加所致。

注释7. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
北京知友健康服务发展中心	53,125.69			89.01	
养庭(上海)企业管理咨询有限公司	1,005,275.32			582.52	
小计	1,058,401.01			671.53	
二. 联营企业					
深圳市倍特力电池有限公司	64,926,242.07			2,024,967.07	
华安财产保险股份有限公司	838,546,958.61			1,069,416.09	5,447,783.76
海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)	774,081,654.47	267,241,247.59		97,942,964.78	-47,182,000.70
恒泰海航(北京)投资管理有限公司	481,320.01		508,812.22	27,492.21	

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
509 W 34 HNA L.P.	1,897,000,528.16			290,607,566.55	-116,319,101.73
天津格致创业科技有限公司	1,000,000,000.00			-139,495.09	
小计	4,575,036,703.32	267,241,247.59	508,812.22	391,532,911.61	-158,053,318.67
合计	4,576,095,104.33	267,241,247.59	508,812.22	391,533,583.14	-158,053,318.67

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
北京知友健康服务发展中心					53,214.70	
养庭（上海）企业管理咨询有限公司					1,005,857.84	
小计					1,059,072.54	
二、联营企业						
深圳市倍特力电池有限公司					66,951,209.14	
华安财产保险股份有限公司	932,490.22				845,996,648.68	
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）					1,092,083,866.14	
恒泰海航（北京）投资管理有限公司						
509 W 34 HNA L.P.					2,071,288,992.98	
天津格致创业科技有限公司	44,292,465.00				1,044,152,969.91	
小计	45,224,955.22				5,120,473,686.85	
合计	45,224,955.22				5,121,532,759.39	

长期股权投资说明：

509 W 34 HNA L.P. 期初余额 1,897,000,528.16 元，系本期公司同一控制下企业合并海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）调整期初数增加所致。

注释8. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	19,479,516.96	32,312,000.00
合计	19,479,516.96	32,312,000.00

2. 非交易性权益工具投资的情况

项目	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海中城联盟投资管理股份有限公司	非交易性权益工具投资，拟长期持有			12,832,483.04		
合计				12,832,483.04		

3.其他权益工具投资其他说明

公司持有对上海中城联盟投资管理股份有限公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，公司将其指定为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。

注释9. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资		
权益工具投资		
混合工具		
衍生金融工具		
其他	75,937,488.49	90,647,080.33
其中：北京智度德普股权投资中心（有限合伙）	75,937,488.49	90,647,080.33
合计	75,937,488.49	90,647,080.33

其他非流动金融资产说明：

公司 2015 年作为有限合伙人在北京智度德普股权投资中心（有限合伙）中出资 100,000,000.00 元。2019 年初，根据新金融工具准则进行重新计量，划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本期收回出资 14,709,591.84 元。

注释10. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,038,741.43	4,351,579.63
固定资产清理		
合计	3,038,741.43	4,351,579.63

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	机器设备	电子设备	其他	合计
----	------	------	----	----

项目	机器设备	电子设备	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	1,236,152.00	5,184,152.60	1,634,804.50	8,055,109.10
2. 本期增加金额			32,480.00	32,480.00
购置			32,480.00	32,480.00
.....				
3. 本期减少金额		3,887.00	7,080.00	10,967.00
处置子公司		3,887.00	7,080.00	10,967.00
.....				
4. 期末余额	1,236,152.00	5,180,265.60	1,660,204.50	8,076,622.10
二. 累计折旧				
1. 期初余额	436,894.70	2,450,706.64	815,928.13	3,703,529.47
2. 本期增加金额	234,868.96	821,430.30	285,461.51	1,341,760.77
本期计提	234,868.96	821,430.30	285,461.51	1,341,760.77
.....				
3. 本期减少金额		2,545.02	4,864.55	7,409.57
处置子公司		2,545.02	4,864.55	7,409.57
.....				
4. 期末余额	671,763.66	3,269,591.92	1,096,525.09	5,037,880.67
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
.....				
3. 本期减少金额				
.....				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	564,388.34	1,910,673.68	563,679.41	3,038,741.43
2. 期初账面价值	799,257.30	2,733,445.96	818,876.37	4,351,579.63

2. 期末暂时闲置的固定资产

期末无暂时闲置的固定资产。

3. 期末通过融资租赁租入的固定资产

期末无通过融资租赁租入的固定资产。

4. 通过经营租赁租出的固定资产

期末无经营租赁租出的固定资产。

5. 期末未办妥产权证书的固定资产

期末无未办妥产权证书的固定资产。

注释11. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	158,000.00	158,000.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	158,000.00	158,000.00
二. 累计摊销		
1. 期初余额	47,399.95	47,399.95
2. 本期增加金额	31,599.96	31,599.96
本期计提	31,599.96	31,599.96
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	78,999.91	78,999.91
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	79,000.09	79,000.09
2. 期初账面价值	110,600.05	110,600.05

注释12. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
北京石景山养老项目改建工程	60,338,979.28		3,549,351.72		56,789,627.56
合计	60,338,979.28		3,549,351.72		56,789,627.56

注释13. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
预计信用损失	75,463,289.93	14,374,947.64
可以结转以后年度税前扣除的广告宣传费	547,954.14	517,954.14
可抵扣亏损	238,234,819.27	278,694,655.32
合计	314,246,063.34	293,587,557.10

2. 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	期末余额	期初余额	备注
2020		4,767,845.89	
2021	75,293,406.60	81,402,051.36	
2022	2,604,077.95	60,970,287.85	
2023	66,721,045.52	80,132,634.17	
2024	35,060,903.45	51,421,836.05	
2025	58,555,385.75		
合计	238,234,819.27	278,694,655.32	

注释14. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	51,408,643.68	260,365,874.37
应付材料、设备款	1,978,036.04	3,048,696.25
其他	1,584,530.85	2,389,194.89
合计	54,971,210.57	265,803,765.51

1. 账龄超过一年的重要应付账款

账龄超过一年的应付账款余额 53,303,274.31 元，主要为未结算的工程款、项目质量保证金等。

2. 应付账款说明

应付账款期末余额较期初减少 210,832,554.94 元，降低了 79.32%，主要为本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化，出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等开发产品后，基本清盘，梳理项目成本及未付工程款，将预估的写字楼、集中商业的装修改造及配套成本冲减开发产品成本所致。

注释15. 预收款项

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》，将预收账款调整至合同负债列报。

注释16. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	6,313,169.51	5,822,205.43
预收养老服务款	16,476,372.33	22,045,640.70
合计	22,789,541.84	27,867,846.13

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
天津亿城华庭	6,313,169.51	5,822,205.43		
合计	6,313,169.51	5,822,205.43		

注释17. 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
短期薪酬	2,231,642.49	30,058,256.72	29,840,992.06	2,448,907.15
离职后福利-设定提存计划	14,056.60	570,015.15	513,972.13	70,099.62
辞退福利	212,734.00		212,734.00	
一年内到期的其他福利				
合计	2,458,433.09	30,628,271.87	30,567,698.19	2,519,006.77

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
工资、奖金、津贴和补贴	1,223,029.94	24,788,428.23	24,589,442.11	1,422,016.06
职工福利费		1,661,422.43	1,661,422.43	
社会保险费	17,315.77	1,873,514.02	1,843,997.91	46,831.88
其中：基本医疗保险费	11,284.53	1,774,383.54	1,745,117.47	40,550.60
补充医疗保险		4,120.29	4,120.29	
工伤保险费	3,250.72	8,099.61	8,313.02	3,037.31
生育保险费	2,780.52	86,910.58	86,447.13	3,243.97
住房公积金	59,750.00	1,696,023.86	1,707,114.86	48,659.00
工会经费和职工教育经费	931,546.78	38,868.18	39,014.75	931,400.21
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	2,231,642.49	30,058,256.72	29,840,992.06	2,448,907.15

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	13,665.58	547,760.38	492,022.38	69,403.58
失业保险费	391.02	22,254.77	21,949.75	696.04
合计	14,056.60	570,015.15	513,972.13	70,099.62

注释18. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	47,571,408.90	762,605.24
企业所得税	1,045,672.55	
个人所得税	244,568.68	284,117.08
城市维护建设税	3,314,567.81	111,538.82
印花税	1,001,719.44	352,049.17
教育费附加	1,420,490.53	52,004.22
地方教育费附加	946,994.76	27,667.89
其他	393.33	393.33
合计	55,545,816.00	1,590,375.75

应交税费说明：

应交税费期末余额较期初增加 53,955,440.25 元，降低了 3,392.62%，主要为本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化，出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等，相应计提增值税及附加增加所致。

注释19. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		28,804,860.01
应付股利		
其他应付款	50,605,561.22	58,033,159.73
合计	50,605,561.22	86,838,019.74

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		28,804,860.01
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具 1		
工具 2		
非金融机构借款应付利息		
合计		28,804,860.01

（二）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
代收业主款项	529,870.54	1,777,935.39
押金及保证金	5,727,164.27	10,725,312.50
养老服务押金及意向金	38,545,000.00	38,283,768.06
往来款	5,629,738.01	6,950,781.19
其他	173,788.40	295,362.59
合计	50,605,561.22	58,033,159.73

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京星彩房地产经纪有限公司	4,437,247.74	履约保证金
合计	4,437,247.74	

注释20. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	231,405,131.12	198,020,122.22
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	231,405,131.12	198,020,122.22

注释21. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	64,014,007.08	22,765,941.85
合计	64,014,007.08	22,765,941.85

1. 其他流动负债的其他说明

其他流动负债期末余额较期初增加了 41,248,065.23 元，增长了 181.18%，主要为本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化，出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等，计提土地增值税增加所致。

注释22. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	224,903,291.89	229,953,291.89
抵押借款		1,051,818,080.00
保证借款		
信用借款		
未到期应付利息	6,501,839.23	2,666,997.44
.....		
减：一年内到期的长期借款	231,405,131.12	198,020,122.22
合计		1,086,418,247.11

长期借款说明：

公司长期借款年利率为从 7.50%至 6.00%；本公司的哈尔滨银行股份有限公司大连分行长期借款中 191,903,291.89 元已于 2020 年到期，经与哈尔滨银行股份有限公司大连分行协商后将该借款展期至 2021 年 6 月 5 日，展期期间的利率调整为 6.00%，该借款的质押及担保，详见附注十二、（一）、2 以及附注十一、（五）、4。

注释23. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	7,424,662.95	5,568,497.19
专项应付款		
合计	7,424,662.95	5,568,497.19

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

（一）长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付租赁款	7,424,662.95	5,568,497.19
减：一年内到期的长期应付款		
合计	7,424,662.95	5,568,497.19

2. 长期应付款的说明

长期应付款中的应付租赁款为公司租赁物业按直线法计入当期损益的租金与按合同支付租金的差额。

注释24. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,430,234,425						1,430,234,425

股本变动情况说明：

项 目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股							
(2) 国有法人持股							
(3) 其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	1,430,234,425						1,430,234,425
(2) 境内上市的外资股							
(3) 境外上市的外资股							
(4) 其他							
无限售条件流通股份合计	1,430,234,425						1,430,234,425
合计	1,430,234,425						1,430,234,425

注释25. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	201,564,365.22	206,410,377.99	391,647,933.38	16,326,809.83
（1）投资者投入的资本	225,094,223.21	190,083,568.16	415,177,791.37	
（2）收购子公司少数股权调整资本公积	-23,539,943.13	16,326,809.83	-23,539,943.13	16,326,809.83
（3）零碎股股息	10,085.14		10,085.14	
其他资本公积	826,008,778.53	45,220,083.59	825,960,000.00	45,268,862.12
.....				
合计	1,027,573,143.75	251,630,461.58	1,217,607,933.38	61,595,671.95

资本公积的说明：

1. 同一控制下企业合并

如附注七（一）所述，本公司于 2020 年 10 月 10 日完成了对海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）59% 合伙份额的收购，本次交易完成后，本公司持有海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）66.14% 的份额。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的差额，调整资本公积中的股本溢价，本公司从而增加资本公积 190,083,568.16 元。

合并日，对于海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）在企业合并前实现的留存收益中归属于公司的部分 453,587,668.16 元，以公司资本公积（资本溢价或股本溢价）的贷方余额 391,647,933.38 为限，予以恢复。因资本公积（资本溢价或股本溢价）余额不足，被合并方在合并前实现的留存收益中归属于公司的部分在合并资产负债表中未予全额恢复。

其他资本公积期初余额中包括同一控制下企业合并比较报表调整的 825,960,000.00 元，合并日予以减少。

2. 与少数股东的交易

本公司于 2020 年 12 月 30 日完成了对海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）5.14% 合伙份额的收购，购买成本与交易日取得的按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额调增资本公积-股本溢价 16,326,809.83 元。

3. 其他资本公积

本期其他资本公积增加系联营企业天津格致创业科技有限公司、华安财产保险股份有限公司资本公积变动，按照权益法核算确认的部分。

注释26. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额								期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-12,832,483.04					-12,832,483.04			-12,832,483.04
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		-12,832,483.04					-12,832,483.04			-12,832,483.04
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	121,461,166.96	-157,974,967.57					-118,589,319.72	-39,385,647.85		2,871,847.24
1.权益法下可转损益的其他综合收益	121,539,518.06	-158,053,318.67					-118,667,670.82	-39,385,647.85		2,871,847.24
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.外币报表折算差额	-78,351.10	78,351.10					78,351.10			
7.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益										
8.其他资产转换为公允价值计量的投资性房地产										
其他综合收益合计	121,461,166.96	-170,807,450.61					-131,421,802.76	-39,385,647.85		-9,960,635.80

注释27. 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	363,145,120.64	5,203,645.51		368,348,766.15
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
其他				
合计	363,145,120.64	5,203,645.51		368,348,766.15

注释28. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,642,565,350.34	2,334,677,498.28
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		174,855,443.97
调整后期初未分配利润	2,642,565,350.34	2,509,532,942.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	282,603,471.99	154,545,592.59
减：提取法定盈余公积	5,203,645.51	21,513,184.50
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转	-61,939,734.78	
.....		
期末未分配利润	2,858,025,442.04	2,642,565,350.34

1. 期初未分配利润调整说明

本期发生的同一控制的企业合并范围变更，影响期初未分配利润 174,855,443.97 元（详见本附注七、（一））；

2. 未分配利润的其他说明

依据 2021 年 4 月 28 日召开的公司第八届董事会第二十八会议通过的 2020 年度利润分配预案：公司按照 2020 年度母公司实现的净利润，提取 10% 的法定盈余公积 5,203,645.51

元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

所有者权益其他内部结转-61,939,734.78 元，系本期公司同一控制下企业合并海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙），因合并日公司资本公积(资本溢价或股本溢价)余额不足，被合并方在合并前实现的归属于公司的留存收益中在合并资产负债表中未予全额恢复的部分。

注释29. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,253,383,758.20	1,073,399,956.00	206,880,322.23	167,768,592.16
其他业务	1,391,619.04	342,830.24		

2. 合同产生的收入情况

合同分类	房地产分部	养老服务分部	其他	合计
一、商品类型	1,221,448,508.64	33,326,868.60		1,254,775,377.24
房地产业务	1,220,056,889.60			1,220,056,889.60
养老服务		33,326,868.60		33,326,868.60
出租开发产品	1,391,619.04			1,391,619.04
二、按经营地区分类	1,221,448,508.64	33,326,868.60		1,254,775,377.24
北京地区		33,326,868.60		33,326,868.60
天津地区	1,221,448,508.64			1,221,448,508.64
三、按商品转让的时间分类	1,221,448,508.64	33,326,868.60		1,254,775,377.24
在某一时点转让	1,220,056,889.60			1,220,056,889.60
在某一时段内转让	1,391,619.04	33,326,868.60		34,718,487.64

3. 主营业务收入前五名（房地产业务）

项目	本期发生额	上期发生额
天津堂庭项目	1,220,056,889.60	171,106,117.21
合计	1,220,056,889.60	171,106,117.21

4. 营业收入其他说明

主营业务收入本期发生额较上期增加 1,046,503,435.97 元，增长了 505.85%，主营业务成本本期发生额较上期增加 905,631,363.84 元，增长了 539.81%，主要为本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化，出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等，收入和成本均增加所致。

注释30. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,302,437.50	626,349.54
教育费附加	1,843,863.21	268,404.50
地方教育费附加	1,229,241.75	178,936.33
房产税	1,160,485.00	73,455.36
土地使用税	70,863.47	106,269.43
印花税	55,449.06	441,297.67
土地增值税	41,248,065.23	22,083,172.44
合计	49,910,405.22	23,777,885.27

税金及附加的其他说明：

税金及附加本期发生额较上期增加 26,132,519.95 元，增长了 109.90%，本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化，出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等，计提附加税及土地增值税增加所致。

注释31. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	270,762.64	775,786.66
折旧及摊销	1,215.96	2,612.80
营销推广费用	158,901.39	174,468.08
行政费用	18,818.20	54,105.00
空置房物业费用	1,753,176.29	2,496,166.94
业主费用	450,000.00	
合计	2,652,874.48	3,503,139.48

注释32. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	20,329,732.93	22,471,822.76
折旧及摊销	4,712,139.18	4,934,728.01
技术服务费	181,812.11	780,592.82
业务招待费	36,945.00	70,084.00
差旅费	409,806.24	472,929.59
中介机构费用	2,497,741.86	1,493,411.17
咨询顾问费	806,972.63	720,052.86
租赁费	4,793,011.56	5,077,992.06

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	4,161,478.75	4,675,881.53
其他	392,368.32	761,705.36
合计	38,322,008.58	41,459,200.16

注释33. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	53,375,245.99	98,615,438.67
减：利息收入	-4,092,469.53	69,940,815.18
汇兑损益		-24,860.00
银行手续费	135,138.25	161,627.40
其他		
合计	57,602,853.77	28,811,390.89

财务费用说明：

财务费用本期发生额较上期增加 28,791,462.88 元，增长了 99.93%，主要为本期提前支取洛阳银行定期存单，按照活期利率结算存款利息，小于上期按照定期利率计提的利息，差额冲减本期利息收入，导致本期利息收入为负，以及本期无定期存款利息收入，较上年大幅减少所致。

注释34. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,124,902.73	43,311.55
个税手续费返还	14,807.16	11,438.09
印花税减免	1,202.03	
增值税加计抵减	137.68	290.93
合计	2,141,049.60	55,040.57

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	95,208.34	43,311.55	与收益相关
培训补贴	4,800.00		与收益相关
运营补贴	2,024,894.39		与收益相关
合计	2,124,902.73	43,311.55	

3. 其他收益说明

其他收益本期发生额较上期增加 2,086,009.03 元，增长了 3,789.95%，主要为公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司收到的政府补助较上期增加所致。

注释35. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	391,533,583.14	227,179,471.33
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	458,993.22	29,891,686.64
交易性金融资产持有期间的投资收益		437,203.86
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的股利收入		
本期终止确认的其他权益工具股利收入		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
合计	391,992,576.36	257,508,361.83

2. 投资收益的说明

投资收益本期发生额较上期增加 156,951,550.91 元，增长了 60.95%，主要为本期联营企业海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）及 509 W 34 HNA L.P.按权益法核算的长期股权投资收益较上期增加所致。

注释36. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-61,216,959.29	-7,043,152.81
债权投资信用减值损失		
其他债权投资减值损失		
合同资产减值损失		

项目	本期发生额	上期发生额
财务担保合同减值		
合计	-61,216,959.29	-7,043,152.81

信用减值损失说明:

信用减值损失本期发生额较上期增加 54,173,806.48 元, 增长了 769.17%, 主要为本期其他应收款应收刘兴杰、刘兴刚全额计提预计信用损失, 本期坏账损失较上期增加所致

注释37. 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的金额
接受捐赠			
与日常活动无关的政府补助			
盘盈利得			
违约赔偿收入			
久悬未决收入		4,448,689.46	
其他	14,585,480.72	27,087,360.25	14,585,480.72
合计	14,585,480.72	31,536,049.71	14,585,480.72

1. 营业外收入的其他说明

营业外收入本期发生额较上期减少 16,950,568.99 元, 降低了 53.75%, 主要为上期发生的换入长期股权投资初始投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额以及久悬未决收入, 本期未发生所致。

2020 年 9 月 24 日, 公司签署了《境内合伙企业合伙份额转让协议书》, 以人民币 11,269.73 万元的对价收购关联方海航投资控股有限公司所持海南海投一号投资合伙企业 (有限合伙) 9.78% 合伙份额, 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 14,582,433.72 元, 计入了营业外收入。

注释38. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠			
久悬未决支出			
非常损失			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失		4,862,421.04	
税收滞纳金			

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
违约赔偿支出	377,849.08	251,640.76	377,849.08
其他	543.19	20,000.00	543.19
合计	378,392.27	5,134,061.80	378,392.27

营业外支出的说明：

营业外支出本期发生额较上期减少 4,755,669.53 元，降低了 92.63%，主要为上期发生的北京石景山养老项目改建工程中部分不适用设施报废损失，本期未发生所致。

注释39. 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	1,045,672.55	172,243.31
递延所得税费用		
合计	1,045,672.55	172,243.31

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	379,668,204.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	94,917,051.02
子公司适用不同税率的影响	-70,857,914.10
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-28,911,986.35
不可抵扣的成本、费用和损失影响	58,459.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,899,702.62
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	22,739,764.96
所得税费用	1,045,672.55

3. 所得税费用其他说明

所得税费用本期发生额较上期增加 873,429.24 元，增长了 507.09%，主要为本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目尾盘去存化，出售写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓等，收入大幅增加，弥补以前年度亏损后，计提的当期所得税费用较上年增加所致。

注释40. 现金流量表附注

1. 收到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	6,756,586.03	65,490,693.97
收到的关联方往来款	1,586,586,500.00	1,604,927,464.15
其他往来款	2,000.00	11,692,452.08
代收款项	553,909.85	6,805,995.40
养老服务押金及意向金	9,115,000.00	13,350,000.00
23 号宗地款	1,000,000.00	7,000,000.00
政府补助	2,124,902.73	
收回押金及保证金	500,000.00	
其他	18,507.14	45,130.90
合计	1,606,657,405.75	1,709,311,736.50

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的关联方往来款	1,586,586,500.00	1,604,927,464.15
费用支出	14,539,491.44	13,476,150.34
押金及保证金	8,236,512.05	11,908,715.96
往来款	2,785,932.98	1,097,500.00
代付款项	1,870,503.03	7,093,596.99
违约金、赔偿款等	121,100.00	40,800.50
司法冻结款项	1,941,377.57	
其他	43,539.44	11,667.98
合计	1,616,124,956.51	1,638,555,895.92

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回定期存款	912,379,000.00	
合计	912,379,000.00	

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
用于质押的定期存款		912,379,000.00
被控制的非抵押质押担保银行存款	6,558,846.64	
合计	6,558,846.64	912,379,000.00

注释41. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	378,622,531.52	218,310,108.46
加：信用减值损失	61,216,959.29	7,043,152.81
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,341,760.77	1,410,816.35
无形资产摊销	31,599.96	31,599.96
长期待摊费用摊销	3,549,351.72	3,688,278.06
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)		4,862,421.04
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	53,375,245.99	98,615,438.67
投资损失(收益以“-”号填列)	-391,992,576.36	-257,508,361.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	1,230,093,872.79	134,259,715.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,282,618,460.76	-5,160,267.86
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-102,868,305.81	-13,596,331.23
其他	-14,582,433.62	-26,545,058.19
经营活动产生的现金流量净额	-63,830,454.51	165,411,511.76
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	260,578,783.69	786,529,157.20
减：现金的期初余额	786,529,157.20	2,709,570,327.45
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	-525,950,373.51	-1,923,041,170.25

其他系计入本期营业外收入的公司以人民币 11,269.73 万元的代价收购关联方海航投资控股有限公司所持海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)9.78%合伙份额,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 14,582,433.72 元。

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额
----	------

项目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	989,541,100.00
其中：海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	989,541,100.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	
取得子公司支付的现金净额	989,541,100.00

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1.00
其中：天津海航东方养生堂养老服务有限公司	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	20,741.37
其中：天津海航东方养生堂养老服务有限公司	20,741.37
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：天津海航东方养生堂养老服务有限公司	
处置子公司收到的现金净额	-20,740.37

4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	260,578,783.69	786,529,157.20
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	260,578,783.69	786,529,157.20
可随时用于支付的其他货币资金		
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	260,578,783.69	786,529,157.20
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释42. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	8,500,224.21	开户银行控制、司法冻结
其他应收款	0.00	大连山东路项目 23#地块部分应收交易款用于长期借款质押
长期股权投资	845,996,648.68	华安保险股权用于长期借款质押
合计	854,496,872.89	

其他说明：

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司以华安财产保险股份有限公司 1.5 亿股股权以及大连山东路项目 23#地块部分应收交易款为质押，取得（哈尔滨银行股份有限公司大连分行）人民币 224,903,291.89 元长期借款，参见附注六之注释 22。

注释43. 政府补助

1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助			
计入其他收益的政府补助	2,124,902.73	2,124,902.73	详见附注六注释 34
计入营业外收入的政府补助			
冲减相关资产账面价值的政府补助			
冲减成本费用的政府补助			
减：退回的政府补助			
合计	2,124,902.73	2,124,902.73	

七、合并范围的变更

（一）同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	59	2020 年 9 月 30 日		187,249,666.25		188,318,121.78	

（1）交易构成同一控制下企业合并的依据及合并日确定依据说明

本公司与海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）原控制人海航投资控股有限公司属同一最终控制方海南省慈航公益基金会间接控制的企业，故本次交易构成同一控制下的企业合并。2020 年 10 月 10 日，公司与海航投资控股有限公司办妥控制权交接手续，拥有恒兴聚源的实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。为便于核算，将 2020 年 9 月 30 日确定为恒兴聚源的合并日。

（2）合并成本

合并成本	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
现金	989,541,100.00
非现金资产的账面价值	
发行或承担的债务的账面价值	99,923,000.00
发行的权益性证券的面值	
或有对价	
合并成本合计	1,089,464,100.00

2. 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项目	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	
	合并日	上期期末
货币资金	2,160.22	10,393.24
应收款项	99,923,000.00	99,923,000.00
长期股权投资	1,991,134,156.63	1,897,000,528.16
减：应付款项	5,260,000.00	
净资产	2,085,799,316.85	1,996,933,921.40
减：少数股东权益	706,251,648.69	676,161,825.78
取得的净资产	1,379,547,668.16	1,320,772,095.62

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
天津海航东方养生堂养老服务有限公司	1.00	100	转让股权	2020 年 12 月	股权交割日	570,883.76

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
天津海航东方养生堂养老服务有限公司						

(三) 其他原因的合并范围变动

1、公司本期对子公司亿城投资集团香港有限公司进行了注销，自注销日起不再纳入合并范围。

(四) 其他

公司和上海淳大投资管理有限公司 2016 年共同出资设立上海亿淳股权投资基金管理有限公司，注册资本人民币 1,000 万元，公司出资 510 万元，占注册资本的 51%，上海淳大投资管理有限公司出资 490 万元，占注册资本的 49%，截止 2020 年 12 月 31 日，双方尚未实际缴付出资。

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	
亿城投资基金管理（北京）有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
中嘉合创投资有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	海口	海口	投资	71.28		同一控制下企业合并
大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）	大连	大连	投资	100		投资设立
大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）	大连	大连	投资		99.989	投资设立
北京养正投资有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
北京海航嘉盛养老服务有限公司	北京	北京	服务		100	投资设立
天津亿城山水房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100		投资设立
天津堂庭商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100	投资设立
上海亿淳股权投资基金管理有限公司	上海	上海	投资	51		投资设立

(1) 持有半数以上合伙份额但不控制被投资单位的依据

①2019 年 1 月 31 日，公司第八届董事会第五次审议通过了《关于公司与海航投资控股有限公司进行股权置换暨关联交易的议案》，议案业经 2019 年 3 月 7 日召开的公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。公司以持有的全资子公司海南恒兴创展股权投资基金有限公司（以下简称“海南恒兴创展”）100%股权及 599,290,283.33 元债权置换海航投资控股有限公司（以下简称“海投控股”）所持有的海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海投一号”）77.70%的有限合伙份额。

2020 年 9 月 24 日，公司第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司收购海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）合伙份额暨关联交易的议案》，同日，公司与关联方海航投资控股有限公司签署了《境内合伙企业合伙份额转让协议书》，以人民币 11,269.73 万元收购海投控股所持有海投一号 9.78%有限合伙份额。收购完成后，公司持有海投一号的有限合伙份额变更为 87.48%。

公司作为海投一号的有限合伙人，与其普通合伙人暨执行事务合伙人海南丝路股权投资基金有限公司属同一最终控制方海南省慈航公益基金会间接控制的企业，但本公司不能控制海南丝路股权投资基金有限公司，按照合伙协议以及管理协议约定，海航投资对海投一号的经营管理不具控制权，也并非合伙企业的主要责任人，因此不纳入公司合并报表范围。

②2015 年，公司控股企业海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“恒兴聚源”），作为 LP 与铁狮门子公司 TSCE 2007 509 W 34 GP (PHASE1), L.L.C.（以下简称“铁狮门 509”），作为 GP，共同设立合伙企业“509 W 34 HNA L.P.”（以下简称“509 HNA”），其中，“恒兴聚源”持有 99.8% 合伙份额，“铁狮门 509”持有 0.2% 合伙份额。

根据出资合伙协议，“铁狮门 509”作为管理普通合伙人对于合伙企业“509 HNA”的日常经营和事务拥有完全及排他性权力(不包括与合伙企业结构相关的重大决策)并全权对合伙企业负责；具有任命合伙公司代表的权力；合伙企业“509 HNA”与第三方签署的文件应由“铁狮门 509”代表并独立签发执行(该权力可赋予“铁狮门 509”任命的公司代表)。除非另有规定，“恒兴聚源”作为 LP 不得且无权参与合伙企业“509 HNA”的日常经营业务。仅当“铁狮门 509”发生欺诈，重大过失或故意不当行为且未进行积极弥补等罢免事件时，“恒兴聚源”有权罢免“铁狮门 509”的管理普通合伙人身份。所以本公司持有“509 HNA”半数以上合伙份额但不控制“509 HNA”，因此不纳入公司合并报表范围。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	28.72	96,019,075.00		621,555,808.16	

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，但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整：

项目	期末余额
	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	92,915,039.63
非流动资产	2,071,288,992.98
资产合计	2,164,204,032.61
流动负债	12,500.00
非流动负债	
负债合计	12,500.00
营业收入	

项目	期末余额
	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
净利润	283,576,712.94
综合收益总额	167,257,611.21
经营活动现金流量	81,646.39

续：

项目	期初余额
	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	99,933,393.24
非流动资产	1,842,396,711.28
资产合计	1,942,330,104.52
流动负债	
非流动负债	
负债合计	
营业收入	
净利润	188,318,121.78
综合收益总额	221,324,965.07
经营活动现金流量	10,052.03

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2020 年 12 月 30 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司收购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙份额暨关联交易的议案》，同日，公司与关联方海航投资控股有限公司签署了《境内合伙企业合伙份额转让协议书》，以人民币 9,491.26 万元收购海投控股所持有恒兴聚源 5.14% 合伙份额。收购完成后，公司持有恒兴聚源的合伙份额变更为 71.28%。

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
现金	94,912,634.94
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	

项目	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
.....	
购买成本/处置对价合计	94,912,634.94
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	111,239,444.77
差额	-16,326,809.83
其中：调整资本公积	16,326,809.83
调整盈余公积	
调整未分配利润	

(三)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳市倍特力电池有限公司	深圳	深圳	制造		23.4143	权益法
华安财产保险股份有限公司	深圳	深圳	保险	7.143		权益法
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	海口	海口	投资管理	87.48		权益法
509 W 34 HNA L.P.	美国	美国	投资管理		99.80	权益法
北京知友健康服务发展中心	北京	北京	咨询服务		50	权益法
养庭（上海）企业管理咨询有限公司	上海	上海	管理咨询		51	权益法
天津格致创业科技有限公司	北京	天津	房屋租赁		49.2138	权益法

(1) 持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

本公司持有华安财产保险股份有限公司 7.143%的股权，对华安财产保险股份有限公司的表决权比例亦为 7.143%。虽然该比例低于 20%，但由于本集团在华安财产保险股份有限公司董事会中派有代表并参与对华安财产保险股份有限公司财务和经营政策的决策，所以本公司能够对华安财产保险股份有限公司施加重大影响。

(2) 其他说明

①2018 年，公司全资子公司北京养正投资有限公司（以下简称“北京养正”）与欧葆庭（上海）投资有限公司（以下简称“欧葆庭”）出资设立了养庭（上海）企业管理咨询有限公司（以下简称“养庭公司”），注册资本 1,000 万元，截至 2019 年 12 月 31 日，实际出资 200 万元，其中，北京养正出资 102 万元，占实际出资的 51%，欧葆庭出资 98 万元，占实际出资的 49%。

根据北京养正与欧葆庭签订的《合资经营合同》以及养庭公司的章程，董事会是养庭公司的最高权力机构，涉及公司年度经营战略和计划、预算和财务报告、就养老院机构管理服

务订立的管理合同、融资等事项的决议，只有经亲自出席、通过电话或代理人出席正式组成并召开的董事会会议的全体董事投票一致赞成方可通过。故本公司不控制养庭公司，将养庭公司做为合营企业，采用权益法核算。

②本期公司联营企业恒泰海航（北京）投资管理有限公司已清算注销。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额				
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	天津格致创业科技有限公司	509 W 34 HNA L.P.
流动资产	4,389,663,275.34	159,966,995.26	154,594,029.96	73,405,631.17	1,676,168.51
非流动资产	16,508,441,549.94	83,549,942.24	1,807,499,560.07	1,090,317,263.58	2,013,732,131.26
资产合计	20,898,104,825.28	243,516,937.50	1,962,093,590.03	1,163,722,894.75	2,015,408,299.77
流动负债	15,294,954,172.09	102,089,516.73	199,906,819.53	24,729,208.47	908,872.89
非流动负债	500,845,629.57				
负债合计	15,795,799,801.66	102,089,516.73	199,906,819.53	24,729,208.47	908,872.89
少数股东权益	99,301,935.92		513,805,579.21		
归属于母公司股东权益	5,003,003,087.70	141,427,420.77	1,248,381,191.29	1,138,993,686.28	2,014,499,426.88
按持股比例计算的净资产份额	357,364,475.16	33,114,240.58	1,092,083,866.14	560,542,644.28	1,943,267,652.31
调整事项					
—商誉	488,632,173.52	33,836,968.56		483,610,325.63	87,263,730.85
—内部交易未实现利润					
—其他					40,757,609.82
对联营企业权益投资的账面价值	845,996,648.68	66,951,209.14	1,092,083,866.14	1,044,152,969.91	2,071,288,992.98
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	15,122,568,568.44	219,304,435.39			
净利润	14,972,021.50	8,648,420.27	128,381,942.11	-283,446.82	332,411,819.38
终止经营的净利润					
其他综合收益	76,267,447.18		-56,377,983.47		-116,552,206.14
综合收益总额	91,239,468.68	8,648,420.27	72,003,958.64	-283,446.82	215,859,613.24
企业本期收到的来自联营企业的股利					

续：

项目	期初余额/上期发生额				
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	天津格致创业科技有限公司	509 W 34 HNA L.P.
流动资产	4,246,634,806.31	158,506,962.30	127,087,285.06	72,191,930.78	337,466.70

项目	期初余额/上期发生额				
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	天津格致创业科技有限公司	509 W 34 HNA L.P.
非流动资产	14,189,712,427.37	57,117,254.89	1,786,839,251.92	1,000,000,000.00	1,708,071,455.38
资产合计	18,436,347,233.68	215,624,217.19	1,913,926,536.98	1,072,191,930.78	1,708,408,922.08
流动负债	12,861,932,978.06	82,845,216.69	451,176,599.14	22,914,797.68	660,269.42
非流动负债	557,913,925.85				
负债合计	13,419,846,903.91	82,845,216.69	451,176,599.14	22,914,797.68	660,269.42
少数股东权益	117,791,312.74		466,505,852.30		
归属于母公司股东权益	4,898,709,017.03	132,779,000.50	996,244,085.54	1,049,277,133.10	1,707,748,652.66
按持股比例计算的净资产份额	349,914,785.09	31,089,273.51	774,081,654.46	516,389,674.37	1,678,117,321.50
调整事项					
—商誉	488,632,173.52	33,836,968.56		483,610,325.63	87,263,730.85
—内部交易未实现利润					
—其他					131,619,475.81
对联营企业权益投资的账面价值	838,546,958.61	64,926,242.07	774,081,654.47	1,000,000,000.00	1,897,000,528.16
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	13,604,906,710.64	247,741,023.30	36,044,513.36		
净利润	152,231,197.43	7,291,469.14	23,851,343.10	-722,866.90	216,554,615.56
终止经营的净利润					
其他综合收益	45,319,408.87		10,929,054.58		33,072,989.28
综合收益总额	197,550,606.30	7,291,469.14	34,780,397.68	-722,866.90	249,627,604.84
企业本期收到的来自联营企业的股利	18,000,000.00				

其他说明：

按照海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）与合作方 Tishman 签署的合伙协议约定，“资本投入通常根据各合伙人未出资资本承诺同比例变动。在有限合伙人实现 8% 的内含收益率前，净收益的分配应根据相应的持股比在有限合伙人和普通合伙人之间分配；有限合伙人实现 8% 内含收益率后，普通合伙人有权获得有限合伙人超过部分的 20%”，故 509 W 34 HNA L.P. 的“按持股比例计算的净资产份额”是以实际资本投入加分配的净收益计算而来。

509 W 34 HNA L.P. 调整事项“其他”系海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）投入的资本金由普通合伙人根据项目投资安排尚未转换为 509 W 34 HNA L.P. 的资本投入的部分。

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业投资账面价值合计	1,059,072.54	1,058,401.01
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	671.53	3,947.36
其他综合收益		
综合收益总额	671.53	3,947.36
联营企业投资账面价值合计		481,320.01
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润		213,385.22
其他综合收益		
综合收益总额		213,385.22

4. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

5. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

九、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、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、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。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。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、其他应收款等，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。除附注十二(二)2 所载本公司作出的财务担保外，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。

截止 2020 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	3,341,610.41	231,208.14
其他应收款	273,188,509.81	75,232,111.79
合计	276,530,120.22	75,463,319.93

于 2020 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 228,410.54 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十一、关联方交易之（五）4 关联担保情况。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，由于担保事项未履行董事会、股东大会等相应审批程序，被担保单位海航物流集团有限公司、海航商业控股有限公司、海航实业集团有限公司已被海南省高级人民法院裁定与海航集团有限公司进行实质合并重整，目前重整尚在进行中，因此上述担保事项产生的财务影响尚无法预计。

本公司的主要客户为房产销售客户\养老客户等，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。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 64.41% (2019 年：8.89%)。

(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，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债					
应付账款	54,971,210.57				54,971,210.57
其他应付款	50,605,561.22				50,605,561.22
一年内到期的非流动负债		231,405,131.12			231,405,131.12
长期应付款				7,424,662.95	7,424,662.95
非衍生金融负债小计	105,576,771.79	231,405,131.12		7,424,662.95	344,406,565.86
衍生金融负债					
合计	105,576,771.79	231,405,131.12		7,424,662.95	344,406,565.86

(三) 市场风险

1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约方式来达到规避汇率风险的目的。

(1) 本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日，本公司未持有外币金融资产和外币金融负债。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

(1) 本年度公司无利率互换安排。

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 224,903,291.89 元，详见附注六注释 22。

(3) 敏感性分析：

截止 2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 112.45 万元（2019 年度约 114.98 万元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2020 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

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

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他权益工具投资			19,479,516.96	19,479,516.96

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他非流动金融资产			75,937,488.49	75,937,488.49
资产合计			95,417,005.45	95,417,005.45
.....				
负债合计				

公司持有对上海中城联盟投资管理股份有限公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，公司将其指定为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，公司是在综合考虑权益份额和权益投资的未来盈利能力的基础上确认其期末公允价值。

其他非流动金融资产因本公司持有出资份额的北京智度德普股权投资中心(有限合伙)，本期的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

2. 非持续的公允价值计量

无

(三) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

(四) 持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息分析

项目	期初余额	转入 第 3 层次	转出 第 3 层次	当期利得或损失总额	
				计入损益	计入其他综合收益
其他权益工具投资	32,312,000.00				12,832,483.04
其他非流动金融资产	90,647,080.33				
资产合计	122,959,080.33				12,832,483.04
.....					
负债合计					

续

项目	购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
	购买	发行	出售	结算		
其他权益工具投资					19,479,516.96	

项目	购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
	购买	发行	出售	结算		
其他非流动金融资产				14,709,591.84	75,937,488.49	
资产合计				14,709,591.84	95,417,005.45	
.....						
负债合计						

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层次之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司上述持续的公允价值计量项目在本年度未发生各层次之间的转换。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

其他权益工具投资因被投资企业上海中城联盟投资管理股份有限公司本期的经营环境和经营情况、财务状况发生重大变化，所以公司是在综合考虑权益份额和权益投资的未来盈利能力的基础上确认其期末公允价值。

(八) 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、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

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。

十一、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 (%)
海航资本集团有限公司	海南	投资管理	3,348,035.00	19.98	19.98

1. 本公司的母公司情况的说明

海航集团有限公司持有海航资本集团有限公司 88.05%股权，海南省慈航公益基金会为海航集团有限公司的实际控制人。

2. 本公司最终控制方是海南省慈航公益基金会

3. 其他说明

截至 2020 年 12 月 31 日，海航资本集团有限公司共持有本公司 285,776,423 股股份，占总股本的 19.98%，全部处于质押状态，其中，被辽宁省高级人民法院司法冻结 155,367,850

股，占其所持海航投资股份的 54.37%，占上市公司总股本约 10.86%。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（三）在合营安排或联营企业中的权益。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海航集团有限公司	母公司之母公司
渤海金控投资股份有限公司	受同一母公司控制
海航投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
海航资产管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
海航实业集团有限公司	受同一实际控制人控制
海航股权管理有限公司	受同一实际控制人控制
易航科技股份有限公司（原名：海南易建科技股份有限公司）	受同一实际控制人控制
北京海韵假期体育健身有限公司	受同一实际控制人控制
天津亿城地产有限公司	受同一实际控制人控制
北京科航投资有限公司	非同一实际控制人下关联方、海南航空子公司
北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	北京科航投资有限公司的分公司
海航美洲置业有限责任公司	受同一实际控制人控制
北京一卡通物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
海南一卡通物业管理股份有限公司	受同一实际控制人控制
天津市大通物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
北京亿城物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
海南海航地产营销管理有限公司	受同一实际控制人控制
渤海人寿保险股份有限公司	渤海金控投资股份有限公司的联营企业
天津市大通装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制
天津宁河海航置业投资开发有限公司	受同一实际控制人控制
天津海航建筑设计有限公司	受同一实际控制人控制
天津市大通建设发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
海南海航商务服务有限公司	受同一实际控制人控制
安途商务旅行服务有限责任公司	受同一实际控制人控制
海航生态科技集团有限公司	受同一实际控制人控制
北京新生医疗投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
海南百成信息系统有限公司	受同一实际控制人控制
海南新生飞翔文化传媒股份有限公司	受同一实际控制人控制
香港海航实业集团有限公司	受同一实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京亿城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
北京海航金融控股有限公司	受同一实际控制人控制
海南航购贸易有限公司	受同一实际控制人控制
海南承睦商业贸易有限公司	受同一实际控制人控制
扬子江保险经纪有限公司	其他关联方
海南海航航空信息系统有限公司	其他关联方

(五) 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	本期发生额	上期发生额
易航科技股份有限公司（原名：海南易建科技股份有限公司）	技术服务费		514.00
海南百成信息系统有限公司	技术服务费	134,801.13	184,571.21
北京亿城物业管理有限公司天津分公司	物业服务	3,144,795.33	2,476,272.99
北京一卡通物业管理有限公司	物业服务	258,662.24	249,985.03
海南海航商务服务有限公司	商务服务		1,600.00
安途商务旅行服务有限责任公司	商务服务	130.00	8,840.00
海南海航航空信息系统有限公司	技术服务费		358.86
渤海人寿保险股份有限公司	保险服务		62,307.68
海南航购贸易有限公司	购买商品	2,686.72	
华安财产保险股份有限公司北京分公司	保险服务	4,120.26	
扬子江保险经纪有限公司	保险服务		30,146.00
合计		3,545,195.68	3,014,595.77

3. 关联租赁情况

(1) 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	上期确认的租赁费
北京海韵假期体育健身有限公司	经营用房	16,526,165.76	16,526,165.77
北京科航投资有限公司	办公用房	1,871,326.80	1,715,382.90
合计		18,397,492.56	18,241,548.67

4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经解除
海航商业控股有限公司	20,105,400.00	2017.02		否
海航物流集团有限公司	1,464,000,000.00	2018.12		否
海航商业控股有限公司	400,000,000.00	2017.01		是
海航实业集团有限公司	400,000,000.00	2016.11		是
合计	2,284,105,400.00			

关联担保情况说明：

2021 年 4 月 28 日，公司已取得《关于解决海航投资集团股份有限公司担保责任的通知函》，解除了为海航商业控股有限公司 4 亿元担保的担保责任。

2021 年 4 月 28 日，公司取得《说明函》，解除了海航实业集团有限公司 4 亿元担保的担保责任。

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京新生医疗投资管理有限公司	224,903,291.89	2016.12.06	2021.12.05	否
北京海航金融控股有限公司				
合计	224,903,291.89			

5. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海航投资控股有限公司	购买恒兴聚源 59%股权	1,089,464,100.00	
海航投资控股有限公司	收购恒兴聚源 5.14%股权	94,912,634.94	
海航投资控股有限公司	收购海投一号 9.78%股权	112,697,300.00	
海航投资控股有限公司	债权及股权置换		720,512,227.28
合计		1,297,074,034.94	720,512,227.28

6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	261.77 万元	345.31 万元

7. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

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					

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
	天津市大通物业管理有 限公司			28,030.00	8,409.00
	天津宁河海航置业投资 开发有限公司			226,168.00	75,257.50
预付款项					
	北京海韵假期体育健身 有限公司	7,335,000.00		321,799.90	
	天津市大通装饰工程有限公司			9,707,500.00	
其他应收款					
	北京科航投资有限公司 北京海航大厦万豪酒店	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00
	北京海韵假期体育健身 有限公司	3,660,000.00	1,098,000.00	3,660,000.00	732,000.00
	海航投资控股有限公司			77,846.14	2,335.38
	海航投资控股有限公司			99,923,000.00	
	北京科航投资有限公司	514,037.30	51,403.73	514,037.30	15,421.12
	北京亿城物业管理有限 公司天津分公司	139,420.00	4,182.60		
	海南承睦商业贸易有限 公司	200,000,000.00	6,000,000.00		
	北京一卡通物业管理有 限公司	55,446.72	5,544.67	55,446.72	1,663.40
.....					

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	天津海航建筑设计有限公司	448,500.00	448,500.00
	天津市大通物业管理有限公司		572,114.04
	天津市大通装饰工程有限公司	3,094,891.87	3,172,402.17
	易航科技股份有限公司（原名：海南易建 科技股份有限公司）	477,124.38	477,124.38
其他应付款			
	北京亿城房地产开发有限公司	38,356.98	38,356.98
	海南海航地产营销管理有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
	天津亿城地产有限公司		426,232.38

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	天津宁河海航置业投资开发有限公司	32,705.00	32,705.00
	海航实业集团有限公司	6,116.66	6,116.66
	北京一卡通物业管理有限公司	20,711.12	40,838.24
	易航科技股份有限公司（原名：海南易建科技股份有限公司）		39,142.40
	海南百成信息系统有限公司	134,801.13	
	北京亿城物业管理有限公司天津分公司	450,000.00	877,657.61
	北京科航投资有限公司	155,943.90	935,663.40
	养庭（上海）企业管理咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00

8. 其他

2020 年度，公司与关联方发生资金往来 1,586,586,500.00 元，截至 2020 年 12 月 31 日，资金已全部收回。

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

支付租赁款时间	最低租赁付款额（万元）
1 年以内（含 1 年）	1,467.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	1,584.36
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	1,584.36
3 年以上	22,548.61
合计	27,184.33

2. 其他重大财务承诺事项

（1）质押资产情况

项目	金额	借款余额	影响
大连山东路项目 23#地块部分应收交易款		224,903,291.89	无
华安保险 1.5 亿股股权	845,996,648.68		
合计	845,996,648.68	224,903,291.89	

注：该借款同时由公司关联方提供信用担保，详见“本附注十一 / (五) / 4 关联担保情况”。

除存在上述承诺事项外，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大

承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本公司之全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司因房屋买卖合同纠纷事宜被他人起诉，共7宗，诉讼金额为人民币635.48万元，其中3宗案件原告申请财产保全，冻结银行存款1,941,377.57元。截至本财务报表批准报出日止，相关案件正在审理过程中。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十一、关联方交易之（五）4 关联担保情况”

上述为关联方提供的担保，未履行董事会、股东大会等相应审批程序，被担保单位海航物流集团有限公司、海航商业控股有限公司、海航实业集团有限公司已被海南省高级人民法院裁定与海航集团有限公司进行实质合并重整，目前重整尚在进行中，因此上述担保事项产生的财务影响尚无法预计。

3. 截止2019年12月31日，本公司无为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况。

除存在上述或有事项外，截止2020年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1. 对外重要投资

2021年1月25日，经海航投资第八届董事会第二十七次会议审议通过，公司与海航投资控股有限公司签署了《境内合伙企业合伙份额转让协议书》，以人民币20,000万元对价收购关联方海投控股所持恒兴聚源10.83%基金份额。收购完成后，公司将合计持有恒兴聚源82.11%基金份额。

2. 重大诉讼、仲裁、承诺

公司2021年1月11日收到上海仲裁委员会的仲裁通知书(2020)沪仲案字第3303号，因建设土地使用权转让合同纠纷，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司向上海仲裁委员会申请仲裁，上海仲裁委已于2021年1月7日受理，仲裁金额为人民币51,770万元。截至本财务报表批准报出日止，相关案件正在仲裁阶段中。

公司已于2018年5月将亿城集团上海投资有限公司100%股权出售给非关联方，公司不再持有亿城集团上海投资有限公司股权。

（二）利润分配情况

拟分配的利润或股利	不分配不转增
经审议批准宣告发放的利润或股利	

（三）其他资产负债表日后事项说明

1. 公司控股股东海航资本及其关联方海航实业集团有限公司（简称“海航实业”）、海航集团有限公司（以下简称“海航集团”）已于 2021 年 2 月 10 日分别收到海南省高级人民法院（以下简称“海南省高院”）《民事裁定书》，海南省高院裁定受理了相关债权人对海航资本、海航实业、海航集团的重整申请。2021 年 3 月 15 日，公司收到控股股东海航资本的一致行动人海投控股的《通知函》。根据《通知函》，海南省高院裁定受理公司控股股东的一致行动人海投控股重整。海航资本和海投控股分别持有公司股份数量 285,776,423 股和 4,135,673 股，占公司总股本的 19.98%和 0.29%。海航资本和海投控股进入重整程序，可能对本公司股权结构等产生影响。

2. 公司 2021 年 4 月 22 日收到大连市自然资源局发布的关于大连山东路项目的《公告》：“2011 年 6 月 30-2011 年 7 月 11 日原大连市国土资源和房屋局以公开挂牌方式出让位于甘井子区土羊高速路南、山东路东侧的大城（2011）21、22、23 号三宗国有建设用地使用权，亿城集团股份有限公司和大连佳尔伦房地产开发有限公司组成联合体，缴纳竞买保证金 5.2570 亿元，竞得竞得人资格，未在《挂牌出让文件》规定时间内与原大连市国土资源和房屋局签订《成交确认书》。按照《挂牌出让文件》中《大连市国有建设用地使用权挂牌出让竞买须知》“十一、违约责任（一）除不可抗力因素、竞得人有下列行为之一的，视为违约，出让人有权取消其竞得人资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。出让人重新组织该宗地出让时，不再接收违约人的申请。3、未按规定时间办理有关配建公共租赁房或《成交确认书》的；”的有关规定，取消亿城集团股份有限公司和大连佳尔伦房地产开发有限公司联合体竞得人资格，已缴纳的竞买保证金不予退还；该三宗地重新出让时，不再接收亿城集团股份有限公司、大连佳尔伦房地产开发有限公司申请。”

截至 2020 年 12 月 31 日，公司已收到于 2017 年 12 月 22 日签署《<大连山东路项目合作协议>之终止协议》约定交易款共计 3.037 亿元人民币，尚有出让保证金本金 6200 万元未收到。

根据上述情况，基于《大连山东路项目合作协议书之终止协议》及大连市自然资源局《公告》，剩余 6,200 万元保证金本金很可能无法追缴。公司在 2020 年期初已累计计提预计信用损失 630 万元，本期对大连山东路项目计提预计信用损失 5,570 万元，期末该款项预计信用损失余额 6,200 万元。

3. 公司收到大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）通知，拟变更普通合伙人，由

大连大白鲸海洋传奇文化旅游有限公司变更为海宁奥博影视文化有限公司；另，因 2020 年度受疫情影响，相关承诺事项的实施受到一定影响，通过多次商谈沟通，现各方就相关事项达成一致，承诺相关投资收益起算日期变更为工商变更完成之日（2020 年 8 月 10 日）。2021 年 4 月 28 日，经公司第八届董事会第二十八次会议审议通过，公司全资子公司大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）与大连众城的普通合伙人海宁奥博影视文化有限公司及有限合伙人王敏荣、张志强等三方签署了《大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》和《履约承诺函》。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

（一）前期会计差错

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

（二）对外重要投资

1. 收购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙份额

2020 年 8 月 21 日，经公司 2020 年第一次临时股东大会决议通过了《关于公司收购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金份额暨关联交易的议案》，公司以人民币 108,946.41 万元的对价收购关联方海航投资控股有限公司所持恒兴聚源 59% 合伙份额，收购完成后，公司将合计持有恒兴聚源 66.14% 合伙份额。

2020 年 12 月 30 日，经公司第八届董事会第二十六次会议审议通过后，公司于 2020 年 12 月 30 日签署《境内合伙企业合伙份额转让协议书》，以人民币 9,491.26 万元的对价收购关联方海航投资控股有限公司（以下简称“海投控股”）所持恒兴聚源 5.14% 合伙份额，收购完成后，公司将合计持有恒兴聚源 71.28% 合伙份额。

2. 收购海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）合伙份额

2020 年 9 月 24 日，公司第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司收购海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）合伙份额暨关联交易的议案》，公司于 2020 年 9 月 24 日签署《境内合伙企业合伙份额转让协议书》，以人民币 11,269.73 万元的对价收购关联方海航投资控股有限公司所持海投一号 9.78% 合伙份额，收购完成后，公司将持有海投一号

87.48%合伙份额。

（三）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指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）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）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。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- （1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；
- （2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

- （1）将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- （2）将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

2. 本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的报告分部都是提供不同产品和劳务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。

本公司有 2 个报告分部：房地产分部、养老服务分部。

3. 报告分部的财务信息

金额单位：万元

项目	期末余额/本期发生额				
	房地产分部	养老服务分部	其他	抵销	合计
一、营业收入	122,144.85	3,332.69	660.38	660.38	125,477.54
其中：对外交易收入	122,144.85	3,332.69			125,477.54

项目	期末余额/本期发生额				
	房地产分部	养老服务分部	其他	抵销	合计
分部间交易收入			660.38	660.38	
二.营业费用	109,658.13	4,622.81	8,602.53	660.38	122,223.09
其中：折旧费和摊销费	1.37	479.67	11.23		492.27
三.对联营和合营企业的投资收益		0.07	39,153.29		39,153.36
四.信用减值损失	-551.45	-43.95	-5,526.30		-6,121.70
五.资产减值损失					
六.利润总额	6,613.08	-3,832.55	35,186.29		37,966.82
七.所得税费用	104.57				104.57
八.净利润	6,508.52	-3,832.55	35,186.29		37,862.25
九.资产总额	303,572.54	29,577.59	1,355,751.67	1,106,982.87	581,918.93
十.负债总额	61,348.45	33,606.86	433,355.03	479,382.85	48,927.49
十一.其他重要的非现金项目					
1. 资本性支出					
2.					

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	274,038,039.59	1,008,615,943.49
合计	274,038,039.59	1,008,615,943.49

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. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	265,338,557.34	15,264.37	0.01
1—2 年	6,420,000.00		
2—3 年	62,000,000.00	62,000,000.00	20
3—4 年			

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
4—5 年	2,294,746.62		
5 年以上	20,000.00	20,000.00	100
小计	336,073,303.96	62,035,264.37	
减：坏账准备	62,035,264.37		
合计	274,038,039.59	62,035,264.37	

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收大连山东路项目交易款	62,000,000.00	63,000,000.00
合并范围内关联方往来款	273,544,491.74	951,905,943.49
保证金及押金	20,000.00	520,000.00
其他	508,812.22	
合计	336,073,303.96	1,015,425,943.49

3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	274,073,303.96	35,264.37	274,038,039.59	951,925,943.49	10,000.00	951,915,943.49
第二阶段				63,000,000.00	6,300,000.00	56,700,000.00
第三阶段	62,000,000.00	62,000,000.00		500,000.00	500,000.00	
合计	336,073,303.96	62,035,264.37	274,038,039.59	1,015,425,943.49	6,810,000.00	1,008,615,943.49

4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	62,000,000.00	18.45	62,000,000.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款					
其中：备用金保证金押金组合	20,000.00	0.01	20,000.00	100.00	
合并范围内关联方组合	273,544,491.74	81.39			273,544,491.74
其他组合	508,812.22	0.15	15,264.37	3.00	493,547.85
合计	336,073,303.96	100.00	62,035,264.37	18.46	274,038,039.59

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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					
其中：备用金保证金押金组合	520,000.00	0.05	510,000.00	98.08	10,000.00
合并范围内关联方组合	951,905,943.49	93.75			951,905,943.49
其他组合	63,000,000.00	6.20	6,300,000.00	10.00	56,700,000.00
合计	1,015,425,943.49	100.00	6,810,000.00	0.67	1,008,615,943.49

5. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
刘兴杰、刘兴刚	62,000,000.00	62,000,000.00	100	(注 1)
合计	62,000,000.00	62,000,000.00	100	

注 1：基于《大连山东路项目合作协议书之终止协议》以及大连市自然资源局《公告》，取消公司竞得人资格，已缴纳的竞买保证金不予退还，应收刘兴杰、刘兴刚大连山东路项目交易款的剩余保证金 6,200 万元存在无法追缴的风险，故全额计提预期信用损失。

6. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 备用金保证金押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上	20,000.00	20,000.00	100
合计	20,000.00	20,000.00	

(2) 合并范围内关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	273,544,491.74		
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	273,544,491.74		

(3) 其他组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	508,812.22	15,264.37	3
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	508,812.22	15,264.37	

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	10,000.00	6,300,000.00	500,000.00	6,810,000.00
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-6,300,000.00	6,300,000.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	25,264.37		55,700,000.00	55,725,264.37
本期转回			500,000.00	500,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	35,264.37		62,000,000.00	62,035,264.37

(3) 本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
大连建设工程劳动保险费用管理办公室	500,000.00	货币资金	
合计	500,000.00		

8. 本期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

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
天津堂庭商业管理有限公司	合并范围内关联方往来款	130,010,000.00	1 年以内	38.68	
亿城投资基金管理(北京)有限公司	合并范围内关联方往来款	93,190,044.34	1 年以内	27.73	
刘兴杰、刘兴刚	大连山东路项目23#地块交易款	62,000,000.00	2-3 年	18.45	62,000,000.00
北京养正投资有限公司	合并范围内关联方往来款	43,269,447.40	1 年以内	12.88	
北京海航嘉盛养老服务有限公司	合并范围内关联方往来款	7,025,000.00	1 年以内	2.09	
合计		335,494,491.74		99.83	62,000,000.00

注释2. 长期股权投资

款项性质	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	5,223,000,243.58		5,223,000,243.58	2,698,181,920.00		2,698,181,920.00
对联营、合营企业投资	1,938,080,514.82		1,938,080,514.82	1,613,109,933.09		1,613,109,933.09
合计	7,161,080,758.40		7,161,080,758.40	4,311,291,853.09		4,311,291,853.09

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	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
亿城投资基金管理(北京)有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00		
中嘉合创投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京养正投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津亿城山水房地产开发有限公司	1,298,181,920.00	1,298,181,920.00	1,051,818,080.00		2,350,000,000.00		
大连飞越文化产业发展合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,378,087,608.64		1,473,000,243.58		1,473,000,243.58		

被投资单位	初始投资成本	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
合计		2,698,181,920.00	2,524,818,323.58		5,223,000,243.58		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					
华安财产保险股份有限公司	838,546,958.61			1,069,416.09	5,447,783.76
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	774,081,654.47	267,241,247.59		97,942,964.78	-47,182,000.70
恒泰海航（北京）投资管理有限公司	481,320.01		508,812.22	27,492.21	
小计	1,613,109,933.09	267,241,247.59	508,812.22	99,039,873.08	-41,734,216.94
合计	1,613,109,933.09	267,241,247.59	508,812.22	99,039,873.08	-41,734,216.94

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
华安财产保险股份有限公司	932,490.22				845,996,648.68	
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）					1,092,083,866.14	
恒泰海航（北京）投资管理有限公司						
小计	932,490.22				1,938,080,514.82	
合计	932,490.22				1,938,080,514.82	

注释3. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	99,039,873.08	30,144,207.76
成本法核算的长期股权投资收益		152,468,889.31
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,534,764.00	13,640,598.49
交易性金融资产持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		

项目	本期发生额	上期发生额
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的股利收入		437,203.86
本期终止确认的其他权益工具股利收入		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
.....		
合计	97,505,109.08	196,690,899.42

十六、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

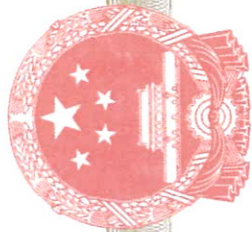
项目	金额	说明
非流动资产处置损益	458,993.22	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,124,902.73	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	14,582,433.72	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	187,249,666.25	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-375,345.17	
.....		
.....		
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-29,075.00	
少数股东权益影响额（税后）	63,402,736.99	
合计	140,666,988.76	

（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	4.94	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.48	0.10	0.10

海航投资集团股份有限公司
（公章）
二〇二一年四月二十八日



营业执照

(副本)(7-1)



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

统一社会信用代码

91110108590676050Q



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, 杨雄

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)

此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。

登记机关



2021年02月04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。
- 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:

二〇一七年七月七日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

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: 梁春

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

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓名: 刘露
Full name: 刘露
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1969-07-06
Date of birth: 1969-07-06
工作单位: 大连华达会计师事务所
Working unit: 大连华达会计师事务所
身份证号: 210204690706579
Identity card No.: 210204690706579



2019年度
年度检验登记 CPA年检合格
Annual Renewal Registration 注册协检(2)
5月31日
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 210200020020
No. of Certificate: 210200020020
批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 辽宁省注册会计师协会
发证日期: 1994 年 5 月 9 日
Date of Issuance: 1994 / 5 / 9

年检通过

辽宁省注册会计师协会
CPA 2019 年 5 月 10 日
年检专用章

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.

2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(2)
8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.



年 月 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 to



同意调入

Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

姓名	江峰
Sex	男
Date of birth	1968-03-29
Working unit	大华会计师事务所(特殊普通合伙)大连分所
Identity card No.	210204196803295811



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

2019年度
CPA年检合格
辽宁注协检(2)
5月31日

证书编号: 110101480484
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 11 月 27 日
Date of Issuance

2020年度
CPA年检合格
辽宁注协检(2)
8月31日