

北京首开仁信置业有限公司
2021 年度和 2022 年 1-5 月
专项审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-57

审计报告

致同专字（2022）第 110C015879 号

北京首开仁信置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京首开仁信置业有限公司（以下简称 首开仁信公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 5 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度、2022 年 1-5 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了首开仁信公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 5 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度、2022 年 1-5 月的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

首开仁信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，管理层负责评估首开仁信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首开仁信公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督首开仁信公司的财务报告过程。

四、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能导致对首开仁信公司的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表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致首开仁信公司不能持续经营。

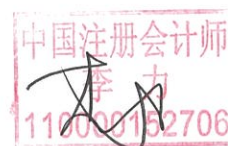
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就首开仁信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，并对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二二年九月二十六日

合并及公司资产负债表

2022年5月31日

编制单位：北京首开仁信置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年5月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	66,980,661.76	62,007,770.74	101,278,121.45	73,464,346.42
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2 十、1	1,354,136.25	1,354,136.25	1,354,136.25	1,354,136.25
应收款项融资					
预付款项	五、3	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
其他应收款	五、4 十、2	32,131,728.75	27,312,584.17	19,920,509.22	22,473,247.00
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、5	8,190,698,638.36	34,298,374.99	8,069,039,243.88	34,450,107.93
合同资产	五、6	2,963,142.00	2,963,142.00	3,292,380.00	3,292,380.00
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	47,853,226.58	6,953,620.87	48,028,956.65	7,434,504.54
流动资产合计		8,342,056,533.70	134,964,629.02	8,242,988,347.45	142,543,722.14
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	十、3		1,890,000,000.00		1,890,000,000.00
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	五、8	413,193.16	368,099.77	473,583.31	421,072.38
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、9	738,030.34	738,030.34	932,248.85	932,248.85
无形资产	五、10	86,932.15	86,932.15	110,353.99	110,353.99
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	五、11	3,938,546.16		8,205,584.12	
其他非流动资产					
非流动资产合计		5,176,701.81	1,891,193,062.26	9,721,770.27	1,891,463,675.22
资产总计		8,347,233,235.51	2,026,157,691.28	8,252,710,117.72	2,034,007,397.36



合并及公司资产负债表（续）

2022年5月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年5月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五、12	26,252,779.61	26,036,322.55	26,521,216.58	26,497,833.35
预收款项					
合同负债	五、13	1,128,144.66	1,128,144.66		
应付职工薪酬	五、14	582,004.04	582,004.04	819,824.36	819,824.36
应交税费	五、15			42,758.12	42,323.22
其他应付款	五、16	2,331,396,057.91	1,618,435,668.07	2,215,791,718.06	1,611,738,494.88
其中：应付利息		38,149,222.22			
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、17	499,227.50	499,227.50	458,063.72	458,063.72
其他流动负债					
流动负债合计		2,359,858,213.72	1,646,681,366.82	2,243,633,580.84	1,639,556,539.53
非流动负债：					
长期借款	五、18	4,590,000,000.00		4,595,000,000.00	
应付债券					
租赁负债	五、19			499,227.50	499,227.50
长期应付款	五、20	255,530,787.67		252,562,500.00	
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、11	5,041.89		6,896.28	
其他非流动负债					
非流动负债合计		4,845,535,829.56		4,848,068,623.78	499,227.50
负债合计		7,205,394,043.28	1,646,681,366.82	7,091,702,204.62	1,640,055,767.03
所有者权益：					
实收资本	五、21	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积					
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、22	104,626,288.92	104,626,288.92	104,626,288.92	104,626,288.92
未分配利润	五、23	-58,495,957.03	-25,149,964.46	-40,735,260.66	-10,674,658.59
归属于母公司所有者权益合计		346,130,331.89	379,476,324.46	363,891,028.26	393,951,630.33
少数股东权益		795,708,860.34		797,116,884.84	
所有者权益合计		1,141,839,192.23	379,476,324.46	1,161,007,913.10	393,951,630.33
负债和所有者权益总计		8,347,233,235.51	2,026,157,691.28	8,252,710,117.72	2,034,007,397.36

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

刘国富

公司会计机构负责人：

周敏玲

李捷



合并及公司利润表

2022年1-5月

编制单位：北京开明置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-5月		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、24	11,913,875.37	11,913,875.37	54,581,404.72	54,581,404.72
减：营业成本	五、24	24,175,507.64	24,175,507.64	57,297,957.65	57,297,957.65
税金及附加	五、25	55,622.20	55,622.20	1,780,209.09	1,779,774.19
销售费用	五、26	40,711.00	40,711.00	124,998.57	124,998.57
管理费用	五、27	2,992,838.76	2,536,288.32	8,941,496.47	6,813,980.94
研发费用					
财务费用	五、28	-490,266.19	-461,947.18	-1,145,887.27	-947,091.13
其中：利息费用		18,507.71	18,507.71	35,489.37	35,489.37
利息收入		512,219.91	482,632.33	1,188,286.49	986,618.25
加：其他收益	五、29	73,557.26	73,557.26	75,742.24	75,742.24
投资收益(损失以“-”号填列)					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、30	-116,556.52	-116,556.52	-84,642.33	-84,642.33
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)		-14,903,537.30	-14,475,305.87	-12,426,269.88	-10,497,115.59
加：营业外收入	五、31			306,000.00	306,000.00
减：营业外支出	五、32			483,543.00	483,543.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-14,903,537.30	-14,475,305.87	-12,603,812.88	-10,674,658.59
减：所得税费用	五、33	4,265,183.57		2,332,698.86	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-19,168,720.87	-14,475,305.87	-14,936,511.74	-10,674,658.59
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-19,168,720.87	-14,475,305.87	-14,936,511.74	-10,674,658.59
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-17,760,696.37	-14,475,305.87	-13,657,955.80	-10,674,658.59
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,408,024.50		-1,278,555.94	
五、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额					
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益					
(二) 将重分类进损益的其他综合收益					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-19,168,720.87	-14,475,305.87	-14,936,511.74	-10,674,658.59
归属于母公司股东的综合收益总额		-17,760,696.37	-14,475,305.87	-13,657,955.80	-10,674,658.59
归属于少数股东的综合收益总额		-1,408,024.50		-1,278,555.94	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司现金流量表

2022年1-5月

编制单位：北京首开仁信置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		5,164,922.90	8,764,922.90	45,631,522.02	45,631,522.02
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		58,411,448.94	7,091,861.36	205,786,127.88	61,374,459.64
经营活动现金流入小计		63,576,371.84	15,856,784.26	251,417,649.90	107,005,981.66
购买商品、接受劳务支付的现金		13,578,560.86	8,380,559.84	167,691,538.29	17,981,000.62
支付给职工以及为职工支付的现金		16,455,195.45	16,455,195.45	51,229,999.28	51,229,999.28
支付的各项税费		386,322.29	385,887.39	2,674,299.11	2,669,370.21
支付其他与经营活动有关的现金		5,607,604.93	1,534,319.26	78,962,338.03	76,789,496.94
经营活动现金流出小计		36,027,683.53	26,755,961.94	300,558,174.71	148,669,867.05
经营活动产生的现金流量净额		27,548,688.31	-10,899,177.68	-49,140,524.81	-41,663,885.39
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,998.00	56,998.00	174,839.20	145,640.00
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		56,998.00	56,998.00	174,839.20	145,640.00
投资活动产生的现金流量净额		-56,998.00	-56,998.00	-174,839.20	-145,640.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金				250,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计				250,000,000.00	
偿还债务支付的现金		5,000,000.00		5,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,288,750.00		228,420,305.56	
其中：子公司支付少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金		500,400.00	500,400.00	631,455.00	631,455.00
筹资活动现金流出小计		61,789,150.00	500,400.00	234,051,760.56	631,455.00
筹资活动产生的现金流量净额		-61,789,150.00	-500,400.00	15,948,239.44	-631,455.00
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		-34,297,459.69	-11,456,575.68	-33,367,124.57	-42,440,980.39
加：期初现金及现金等价物余额		101,278,121.45	73,464,346.42	134,645,246.02	115,905,326.81
六、期末现金及现金等价物余额		66,980,661.76	62,007,770.74	101,278,121.45	73,464,346.42

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并所有者权益变动表
2022年1-5月

编制单位:北京首开仁信置业有限公司
单位:人民币元

项 目	2022年1-5月						
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-40,735,260.66
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-40,735,260.66
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							-17,760,696.37
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
3. 对所有者的分配							
4. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用(以负号填列)							
(六) 其他							
四、本年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-58,495,957.03
少数股东权益						797,116,884.84	
所有者权益合计							1,161,007,913.10

公司法定代表人: 李捷
主管会计工作的公司负责人: 刘同富
公司会计机构负责人: 周敏玲



合并所有者权益变动表

2022年1-5月

单位：人民币元

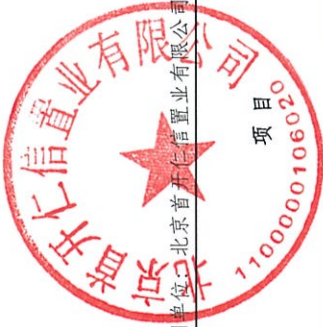
项目	2021年度						
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	228,212,962.20
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年初余额	300,000,000.00					104,626,288.92	228,212,962.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							228,212,962.20
（二）所有者投入和减少资本							-268,948,222.86
1. 股东投入的普通股							-13,657,955.80
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							-255,290,267.06
1. 提取盈余公积							
3. 对所有者的分配							
4. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-40,735,260.66
						798,395,440.78	797,116,884.84
							1,431,234,691.90
							-270,226,778.80
							-14,936,511.74
							-255,290,267.06
							-255,290,267.06
							1,161,007,913.10

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

公司会计机构负责人：

周敏玲



公司所有者权益变动表

2022年1-5月

单位：人民币元

项 目	2022年1-5月						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-10,674,658.59
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-10,674,658.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							-14,475,305.87
（二）所有者投入和减少资本							-14,475,305.87
1. 所有者投入的资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	-25,149,964.46
							379,476,324.46

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

周敏玲



公司所有者权益变动表

2022年1-5月

编制单位：北京开仁信置业有限公司 单位：人民币元

项 目	2021年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	659,916,555.98
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	300,000,000.00					104,626,288.92	659,916,555.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-265,964,925.65
（一）综合收益总额							-10,674,658.59
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							-255,290,267.06
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	300,000,000.00					104,626,288.92	393,951,630.33

公司法定代表人：李捷 主管会计工作的公司负责人：刘同富 财务会计机构负责人：周敏玲

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

北京首开仁信置业有限公司（以下简称 本公司），系经北京首开天鸿集团公司（以下简称 天鸿集团）天鸿董字[2003]15 号文批准设立的有限责任公司，于 2003 年 7 月 23 日在北京市工商行政管理局领取了注册号为 1100001585755（3-3）的《企业法人营业执照》。2008 年 7 月 17 日经北京市工商行政管理局批准，本公司名称由北京首开置地土地开发有限责任公司变更为北京首开仁信置业有限公司，同时变更《企业法人营业执照》，变更后注册号为 110000005857550。本公司于 2016 年 9 月 20 日取得北京市东城区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为 91110000753324966T 的《营业执照》。公司法定代表人：李捷。

本公司初始设立时注册资本 1,000 万元人民币，经北京方圆瑞达会计师事务所有限公司于 2003 年 7 月 15 日（2003）京方瑞会验字 008 号验资报告予以验证，各股东名称及持股比例分别为：天鸿集团，60%；北京天鸿房地产开发有限责任公司（以下简称 天鸿有限公司），40%。

2004 年 12 月 8 日本公司注册资本变更为 3 亿元人民币，天鸿集团增资 26,400 万元，天鸿有限公司增资 2,600 万元。注册资本变更后，两股东出资额分别变更为 27,000 万元和 3,000 万元，持股比例分别变更为 90%和 10%。

2006 年末天鸿集团和天鸿有限公司分别将所持股份转给北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称 首开集团）和北京宝汇房地产开发有限公司（以下简称 宝汇房地产）。

2007 年末首开集团将所持股份无偿划转给北京城市开发集团有限责任公司（以下简称 城开集团）。至 2008 年末，本公司股东分别为城开集团和宝汇房地产，其各自持有本公司 90%和 10%的股份。

2010 年 5 月根据首开集团首开发[2010]48 号文件，宝汇房地产将所持本公司 10%的股权无偿划转给首开集团。至 2010 年末，本公司股东分别为城开集团和首开集团，其各自持有本公司 90%和 10%的股份。

本公司实行董事会领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，股东会为本公司最高权力机构，各股东按照出资比例行使表决权；董事会由 3 名董事组成，设董事长 1 人；监事会设监事 1 人。

本公司所属行业为房地产开发，经营范围：房地产开发；土地开发；土地开发信息咨询。

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2022 年 9 月 26 日批准。

2、合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围包括 1 家子公司：北京首开中阳政泰置业有限公司（以下简称

中阳政泰)。子公司情况参见附注六。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 5 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度、2022 年 1-5 月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单

位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

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，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司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。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，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不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式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；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应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不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、9。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收账款和合同资产

对于应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收账款

- 应收账款组合 1：关联方组合
- 应收账款组合 2：信用风险组合

B、合同资产

- 合同资产组合 1：房地产销售
- 合同资产组合 2：项目管理
- 合同资产组合 3：物业服务

其他应收款

本公司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：

- 其他应收款组合 1：应收押金、保证金及备用金
- 其他应收款组合 2：应收关联公司款项
- 其他应收款组合 3：应收少数股东款项
- 其他应收款组合 4：其他信用风险组合

对于划分为组合的应收账款、合同资产、其他应收款，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预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 1 年，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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。

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发

产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

11、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净

资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否

必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、16。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、16。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
运输设备	5-6	3-10	19.40-15.00
其他设备	5-10	3-10	19.40-9.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、16。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）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。

14、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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

15、无形资产

本公司无形资产主要为软件。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
软件	10 年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、16。

16、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

17、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立

的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司无设定受益计划。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，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一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

18、收入

（1）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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务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）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、8（5））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本公司房地产开发业务收入确认的具体方法如下：

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。

19、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的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）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

20、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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1元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及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。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

22、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、24。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后

的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

23、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、16。

24、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

25、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

存货跌价准备

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

递延所得税资产

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

土地增值税

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

26、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

无。

（2）重要会计估计变更

无。

四、税项

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	13、6、5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2022.5.31	2021.12.31
库存现金	14,356.75	9,914.35
银行存款	66,966,305.01	101,268,207.10
合 计	66,980,661.76	101,278,121.45

2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2022.5.31	2021.12.31
4 至 5 年	2,708,272.50	2,708,272.50

减：坏账准备	1,354,136.25	1,354,136.25
合 计	1,354,136.25	1,354,136.25

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2022.5.31		2022.5.31		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	预期信用损 失率 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：信用风险组合	2,708,272.50	100.00	1,354,136.25	50.00	1,354,136.25

续：

类 别	2021.12.31		2021.12.31		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	预期信用损 失率 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：信用风险组合	2,708,272.50	100.00	1,354,136.25	50.00	1,354,136.25

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：信用风险组合

	2022.5.31			2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率 (%)
4 至 5 年	2,708,272.50	1,354,136.25	50.00	2,708,272.50	1,354,136.25	50.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2021.12.31	1,354,136.25
本期计提	--
本期收回或转回	--
2022.5.31	1,354,136.25

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额大额单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余 额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京市保障性住房建设投资中心	2,708,272.50	100.00	1,354,136.25

3、预付款项

账 龄	2022.5.31		2021.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	75,000.00	100.00	75,000.00	100.00

4、其他应收款

项 目	2022.5.31	2021.12.31
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	32,131,728.75	19,920,509.22
合 计	32,131,728.75	19,920,509.22

其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	2022.5.31	2021.12.31
1 年以内	18,833,828.25	10,984,864.74
1 至 2 年	4,574,937.50	--
2 至 3 年	2,915,068.00	2,915,068.00
3 至 4 年	3,747,268.00	4,172,630.96
4 至 5 年	2,060,627.00	2,060,627.00
小 计	32,131,728.75	20,133,190.70
减：坏账准备	--	212,681.48
合 计	32,131,728.75	19,920,509.22

(2) 按款项性质披露

项 目	2022.5.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	29,647,071.67	--	29,647,071.67	17,395,053.02	--	17,395,053.02
代收代付款	244,207.08	--	244,207.08	497,687.68	212,681.48	285,006.20

押金、保证金、备用金	2,240,450.00	--	2,240,450.00	2,240,450.00	--	2,240,450.00
合 计	32,131,728.75	--	32,131,728.75	20,133,190.70	212,681.48	19,920,509.22

(3) 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
应收押金、保证金及备用金	2,240,450.00	--	--	2,240,450.00
应收关联公司款项	25,073,634.17	--	--	25,073,634.17
应收少数股东款项	4,573,437.50	--	--	4,573,437.50
其他信用风险组合	244,207.08	--	--	244,207.08
合 计	32,131,728.75	--	--	32,131,728.75

期末，本公司不存在处于第二阶段、第三阶段的其他应收款。

2021 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
应收押金、保证金及备用金	2,240,450.00	--	--	2,240,450.00
应收关联公司款项	16,421,615.52	--	--	16,421,615.52
应收少数股东款项	973,437.50	--	--	973,437.50
其他信用风险组合	497,687.68	42.73	212,681.48	285,006.20
合 计	20,133,190.70	1.06	212,681.48	19,920,509.22

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合 计
2021 年 12 月 31 日余额	212,681.48	--	--	212,681.48
本期计提	-212,681.48	--	--	-212,681.48
2022 年 5 月 31 日余额	--	--	--	--

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 期末余额
北京首开万科和泰置业有限公司（以下简称 首开万科和泰）	往来款	8,930,375.75	3 年以内	27.79	--
北京龙和信泰置业有限公司（以下简称 龙和信泰）	往来款	5,375,000.00	1 年以内	16.73	--
北京碧和信泰置业有限公司（以下简称 碧和信泰）	往来款	3,700,000.00	3-4 年	11.52	--
北京市地铁运营有限公司	保证金	2,000,000.00	4-5 年	6.22	--
北京万城永辉置业有限公司（以下简称 万城永辉）	往来款	1,809,675.08	3 年以内	5.63	--
合 计		21,815,050.83		67.89	--

5、存货

(1) 存货分类

项 目	2022.5.31			2021.12.31		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
开发成本	8,156,400,263.37	--	8,156,400,263.37	8,034,589,135.95	--	8,034,589,135.95
开发产品	34,298,374.99	--	34,298,374.99	34,450,107.93	--	34,450,107.93
合 计	8,190,698,638.36	--	8,190,698,638.36	8,069,039,243.88	--	8,069,039,243.88

(2) 本公司存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 1,167,069,005.44 元。

(3) 开发成本

项目名称	2022.5.31	2021.12.31	期末跌价准备
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	8,156,400,263.37	8,034,589,135.95	--

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.5.31	期末跌价准备
熙悦尚郡	2017 年	34,450,107.93	--	151,732.94	34,298,374.99	--

6、合同资产

项 目	2022.5.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
房地产销售	3,292,380.00	329,238.00	2,963,142.00	3,292,380.00	--	3,292,380.00

7、其他流动资产

项 目	2022.5.31	2021.12.31
进项税额	40,861,202.13	40,593,582.69
预缴土地增值税	5,303,858.39	5,346,736.68
预缴的增值税额	981,650.81	1,345,997.01
预缴其他税费	668,111.67	553,060.85
预付保险费、维护费、修缮费等	38,403.58	189,579.42
合 计	47,853,226.58	48,028,956.65

8、固定资产

项 目	2022.5.31	2021.12.31
固定资产	413,193.16	473,583.31
固定资产清理	--	--
合 计	413,193.16	473,583.31

固定资产情况

项 目	运输设备	其他设备	合 计
一、账面原值			
1.2021.12.31	904,777.84	2,165,528.82	3,070,306.66
2.本期增加金额	--	3,980.53	3,980.53
购置	--	3,980.53	3,980.53
3.本期减少金额	--	--	--
4.2022.5.31	904,777.84	2,169,509.35	3,074,287.19
二、累计折旧			
1.2021.12.31	859,533.01	1,737,190.34	2,596,723.35
2.本期增加金额	--	64,370.68	64,370.68
计提	--	64,370.68	64,370.68
3.本期减少金额	--	--	--
4.2022.5.31	859,533.01	1,801,561.02	2,661,094.03
三、减值准备	--	--	--
四、账面价值			
1.2022.5.31 账面价值	45,244.83	367,948.33	413,193.16
2.2021.12.31 账面价值	45,244.83	428,338.48	473,583.31

9、使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1.2021.12.31	1,398,373.28
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4. 2022.05.31	1,398,373.28
二、累计折旧	
1.2021.12.31	466,124.43
2.本期增加金额	194,218.51
计提	194,218.51
3.本期减少金额	--
4. 2022.05.31	660,342.94
三、减值准备	--
四、账面价值	
1. 2022.05.31 账面价值	738,030.34
2. 2021.12.31 账面价值	932,248.85

10、无形资产

项 目	软件
一、账面原值	
1.2021.12.31	1,729,098.81
2.本期增加金额	46,460.18
购置	46,460.18
3.本期减少金额	--
4.2022.5.31	1,775,558.99
二、累计摊销	
1. 2021.12.31	1,618,744.82
2.本期增加金额	69,882.02
计提	69,882.02
3.本期减少金额	--
4. 2022.5.31	1,688,626.84
三、减值准备	--
四、账面价值	

1. 2022.5.31 账面价值	86,932.15
2. 2021.12.31 账面价值	110,353.99

11、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2022.5.30		2021.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
可抵扣亏损	15,754,184.64	3,938,546.16	32,822,336.48	8,205,584.12
递延所得税负债：				
折旧税会差异	20,167.56	5,041.89	27,585.12	6,896.28

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2022.5.31	2021.12.31
可抵扣暂时性差异	117,265,078.35	117,148,521.83
可抵扣亏损	103,937,081.88	89,461,776.01
合 计	221,202,160.23	206,610,297.84

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2022.5.31	2021.12.31
2024 年	59,294,801.25	59,294,801.25
2026 年	30,166,974.76	30,166,974.76
2027 年	14,475,305.87	--
合 计	103,937,081.88	89,461,776.01

12、应付账款

项 目	2022.5.31	2021.12.31
货款、工程款	25,384,531.85	25,846,042.65
销售代理及服务费	658,272.93	658,272.93
应付管理费用	209,974.83	16,901.00
合 计	26,252,779.61	26,521,216.58

13、合同负债

项 目	2022.5.31	2021.12.31
服务费收入	1,128,144.66	--

本期合同负债账面价值的重大变动

项 目	变动金额	变动原因
服务费收入	1,128,144.66	本期收款

14、应付职工薪酬

项 目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.5.31
短期薪酬	436,547.69	15,590,765.71	15,806,885.91	220,427.49
离职后福利-设定提存计划	383,276.67	1,911,398.89	1,933,099.01	361,576.55
合 计	819,824.36	17,502,164.60	17,739,984.92	582,004.04

(1) 短期薪酬

项 目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.5.31
工资、奖金、津贴和补贴	--	11,984,065.13	11,984,065.13	--
职工福利费	--	874,336.93	874,336.93	--
社会保险费	234,611.55	1,164,600.93	1,178,784.99	220,427.49
其中：1. 医疗保险费（含生育保险）	227,642.98	1,130,110.44	1,143,856.32	213,897.10
2. 工伤保险费	6,968.57	34,490.49	34,928.67	6,530.39
住房公积金	--	1,403,192.00	1,403,192.00	--
工会经费和职工教育经费	201,936.14	158,970.72	360,906.86	--
其他短期薪酬	--	5,600.00	5,600.00	--
合 计	436,547.69	15,590,765.71	15,806,885.91	220,427.49

(2) 设定提存计划

项 目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.5.31
离职后福利				
其中：基本养老保险费	371,661.92	1,853,065.60	1,874,176.56	350,550.96
失业保险费	11,614.75	58,333.29	58,922.45	11,025.59
合 计	383,276.67	1,911,398.89	1,933,099.01	361,576.55

15、应交税费

税 项	2022.5.31	2021.12.31
个人所得税	--	42,323.22
其他税费	--	434.90
合 计	--	42,758.12

16、其他应付款

项 目	2022.5.31	2021.12.31
应付利息	38,149,222.22	--
应付股利	--	--
其他应付款	2,293,246,835.69	2,215,791,718.06
合 计	2,331,396,057.91	2,215,791,718.06

(1) 应付利息

项 目	2022.5.31	2021.12.31
长期借款利息	38,149,222.22	--

(2) 其他应付款按款项性质列示

项 目	2022.5.31	2021.12.31
往来款	2,292,392,387.02	2,215,304,442.58
代收代付款	491,189.76	116,611.20
党组织工作经费	363,142.41	370,547.78
其他	116.50	116.50
合 计	2,293,246,835.69	2,215,791,718.06

17、一年内到期的非流动负债

项 目	2022.5.31	2021.12.31
一年内到期的租赁负债	499,227.50	458,063.72

18、长期借款

项 目	2022.5.31	利率区间	2021.12.31	利率区间
保证借款	4,590,000,000.00	4.90%	4,595,000,000.00	4.90%
减：一年内到期的长期借款	--	--	--	--
合 计	4,590,000,000.00	4.90%	4,595,000,000.00	4.90%

19、租赁负债

项 目	2022.05.31	2021.12.31
租赁付款额	499,257.14	975,828.57
减：未确认的融资费用	29.64	18,537.35
小 计	499,227.50	957,291.22
减：一年内到期的租赁负债	499,227.50	458,063.72
合 计	--	499,227.50

20、长期应付款

项 目	2022.5.30	2021.12.31
长期应付款	255,530,787.67	252,562,500.00
专项应付款	--	--
合 计	255,530,787.67	252,562,500.00

长期应付款（按款项性质列示）

项 目	2022.5.30	2021.12.31
政府专项债	255,530,787.67	252,562,500.00

21、实收资本

投资者名称	2022.01.01		本期增加	本期减少	2022.5.31	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
城开集团	270,000,000.00	90.00	--	--	270,000,000.00	90.00
首开集团	30,000,000.00	10.00	--	--	30,000,000.00	10.00
合 计	300,000,000.00	100.00	--	--	300,000,000.00	100.00

22、盈余公积

项 目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.5.31
法定盈余公积	104,626,288.92	--	--	104,626,288.92

23、未分配利润

项 目	2022年1-5月	2021年度
期初未分配利润	-40,735,260.66	228,212,962.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-17,760,696.37	-13,657,955.80
减：应付普通股股利	--	255,290,267.06
期末未分配利润	-58,495,957.03	-40,735,260.66

北京首开仁信置业有限公司
 财务报表附注
 2022 年 1-5 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

24、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	2022 年 1-5 月		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	809,523.81	8,070,781.98	13,479,084.77	4,001,686.93
其他业务	11,104,351.56	16,104,725.66	41,102,319.95	53,296,270.72
合 计	11,913,875.37	24,175,507.64	54,581,404.72	57,297,957.65

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

主要行业	2022 年 1-5 月		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房产销售	809,523.81	8,070,781.98	13,479,084.77	4,001,686.93
其他业务：				
劳务收入	11,097,271.91	16,104,725.66	41,043,912.87	53,296,270.72
出租收入	7,079.65	--	58,407.08	--
小 计	11,104,351.56	16,104,725.66	41,102,319.95	53,296,270.72
合 计	11,913,875.37	24,175,507.64	54,581,404.72	57,297,957.65

(3) 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

主要经营地区	2022 年 1-5 月		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	809,523.81	8,070,781.98	13,479,084.77	4,001,686.93

(4) 营业收入分解信息

项 目	2022 年 1-5 月			
	房产销售	劳务收入	出租收入	合 计
主营业务收入				
其中：在某一时刻确认	809,523.81	--	--	809,523.81
其他业务收入				
其中：在某一时段确认	--	11,097,271.91	--	11,097,271.91
其他	--		7,079.65	7,079.65
合 计	809,523.81	11,097,271.91	7,079.65	11,913,875.37

25、税金及附加

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
土地增值税	42,878.29	1,427,924.53
城市维护建设税	6,858.97	200,512.73
教育费附加	4,899.24	143,223.33
土地使用税	985.70	--
印花税	--	4,948.50
车船使用税	--	3,600.00
合 计	55,622.20	1,780,209.09

26、销售费用

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
物业管理费	21,231.00	--
登记费	19,480.00	--
销售服务费	--	40,024.00
其他	--	84,974.57
合 计	40,711.00	124,998.57

27、管理费用

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
职工薪酬	1,586,148.94	3,256,696.50
中介费	727,261.64	3,506,713.20
办公费	347,897.24	1,311,146.45
折旧及摊销	328,471.21	764,790.79
修理费	3,059.73	19,211.86
业务招待费	--	50,400.98
差旅费	--	32,536.69
合 计	2,992,838.76	8,941,496.47

28、财务费用

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
利息支出	116,892,712.04	271,044,512.72
其中：租赁负债利息费用	18,507.71	35,489.37
减：利息资本化	116,874,204.33	271,009,023.35

北京首开仁信置业有限公司

财务报表附注

2022 年 1-5 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

利息收入	512,219.91	1,188,286.49
手续费及其他	3,446.01	6,909.85
合 计	-490,266.19	-1,145,887.27

29、其他收益

补助项目	2022 年 1-5 月	2021 年度	与资产相关/ 与收益相关
个税返还款	57,259.78	15,768.58	与收益相关
稳岗补贴	16,297.48	--	与收益相关
进项税加计扣除	--	24,536.79	与收益相关
失业保险费	--	35,436.87	与收益相关
合 计	73,557.26	75,742.24	

30、信用减值损失

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
合同资产减值损失	-329,238.00	
其他应收款坏账损失	212,681.48	-85,072.59
应收账款坏账损失	--	430.26
合 计	-116,556.52	-84,642.33

31、营业外收入

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度	计入当期非经常 性损益的金额
违约金收入	--	306,000.00	--

32、营业外支出

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度	计入当期非经常 性损益的金额
违约金	--	483,543.00	--

33、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	--	--
递延所得税费用	4,265,183.57	2,332,698.86
合 计	4,265,183.57	2,332,698.86

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	2022 年 1-5 月	2021 年度
利润总额	-14,903,537.30	-12,603,812.88
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	-3,725,884.33	-3,150,953.22
不可抵扣的成本、费用和损失	89,992.01	294,691.36
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	3,618,826.47	2,662,212.19
其他	4,282,249.42	2,526,748.53
所得税费用	4,265,183.57	2,332,698.86

34、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-19,168,720.87	-14,936,511.74
加：资产减值损失	--	--
信用减值损失	116,556.52	84,642.33
固定资产折旧、投资性房地产折旧	64,370.68	254,364.11
使用权资产折旧	194,218.51	466,124.43
无形资产摊销	69,882.02	18,530.97
长期待摊费用摊销	--	25,771.28
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）	--	--
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）	18,507.71	35,489.37
投资损失（收益以“-”号填列）	--	--
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,267,037.96	2,327,087.27
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,854.39	5,611.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	-54,092,144.48	-129,152,697.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,792,422.12	-16,914,690.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	107,873,256.77	108,645,753.13
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	27,548,688.31	-49,140,524.81
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	--	--
当期新增的使用权资产	--	--

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	66,980,661.76	101,278,121.45
减：现金的期初余额	101,278,121.45	134,645,246.02
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	-34,297,459.69	-33,367,124.57

六、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
中阳政泰	北京	北京	土地开发	70.00	--	货币出资

(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的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中阳政泰	30%	-1,408,024.50	--	795,708,860.34

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2022.5.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中阳政泰	8,207,091,904.68	3,983,639.55	8,211,075,544.23	713,176,846.90	4,845,535,829.56	5,558,712,676.46

续（1）：

子公司名称	2021.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中阳政泰	8,104,044,625.31	8,258,095.05	8,112,302,720.36	607,677,041.31	4,847,569,396.28	5,455,246,437.59

续（2）：

子公司名称	本期发生额			上期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额	营业收入	净利润	综合收益总额
中阳政泰	--	-4,693,415.00	-4,693,415.00	--	-4,261,853.15	-4,261,853.15

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
城开集团	北京	房地产开发	300,000.00	90.00	90.00

本公司最终控制方是：首开集团。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注 34、1。

3、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
万城永辉	母公司之联营企业
北京首都开发股份有限公司（以下简称 首开股份）	母公司之母公司
北京首开住总安泰置业有限公司（以下简称 首开住总安泰）	母公司之母公司之子公司
北京首开保利仁泰置业有限公司（以下简称 首开保利仁泰）	母公司之母公司之子公司
力博国际建材会展（北京）有限公司（以下简称 力博国际）	母公司之母公司之子公司
龙和信泰	母公司之母公司之子公司
保定首开润怡	母公司之母公司之子公司
北京首开德远置业有限公司（以下简称 首开德远）	母公司之母公司之子公司
首开万科和泰	母公司之母公司之联营企业
碧和信泰	母公司之母公司之联营企业
北京首开龙湖盈泰置业有限公司（以下简称 首开龙湖盈泰）	母公司之母公司之联营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司（以下简称 滨湖恒兴）	母公司之母公司之联营企业
北京远和置业有限公司（以下简称 远和置业）	母公司之母公司之联营企业
北京和信兴泰房地产开发有限公司（以下简称 和信兴泰）	母公司之母公司之联营企业
北京和信丰泰置业有限公司（以下简称 和信丰泰）	母公司之母公司之联营企业
北京首开天鸿集团有限公司第一房产经营分公司（以下简称 天鸿经营分）	同一最终控制

4、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2022 年 1-5 月	2021 年度
龙和信泰	运营支持费	5,070,754.72	12,169,811.36
首开住总安泰	劳务派遣服务费	3,388,364.78	16,415,094.40
首开万科和泰	项目管理服务费	1,163,835.97	5,010,662.85

北京首开仁信置业有限公司

财务报表附注

2022 年 1-5 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

滨湖恒兴	劳务派遣服务费	707,547.17	1,698,113.21
远和置业	劳务派遣服务费	460,298.75	1,104,716.98
万城永辉	项目管理服务费	208,200.08	999,360.38
首开德远	劳务派遣服务费	98,270.44	235,849.06
保定首开润怡	咨询服务费	--	2,136,719.72
力博国际	劳务派遣服务费	--	1,273,584.91

(2) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-5 月确认的租赁收益	2021 年度确认的租赁收益
和信兴泰	汽车租赁费	7,079.65	58,407.08

② 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-5 月应支付的租赁款项	2021 年度应支付的租赁款项
天鸿经营分	办公楼	212,726.22	476,571.43

公司作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-5 月增加	2021 年度增加
天鸿经营分	房地产	--	1,398,373.28

公司作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-5 月利息支出	2021 年度利息支出
天鸿经营分	房地产	18,507.71	35,489.37

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
首开股份	2,394,949,500.00	2017/7/13	2027/7/12	否
首开股份	1,596,565,660.00	2017/7/13	2027/7/12	否
首开股份	198,584,840.00	2017/9/8	2027/7/12	否
首开股份	399,900,000.00	2018/3/29	2027/7/12	否

5、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	2022.5.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	首开万科和泰	8,930,375.75	--	7,696,709.62	--
其他应收款	龙和信泰	5,375,000.00		--	--
其他应收款	中阳盛锋	4,573,437.50	--	973,437.50	--
其他应收款	碧和信泰	3,700,000.00	--	3,700,000.00	--
其他应收款	住总安泰	3,591,666.67	--	--	--
其他应收款	万城永辉	1,809,675.08	--	1,588,983.00	--
其他应收款	远和置业	1,658,916.67	--	1,171,000.00	--
其他应收款	天鸿经营分	238,200.00	--	238,200.00	--
其他应收款	和信兴泰	8,000.00	--	7,079.65	
其他应收款	保定首开润怡	--	--	2,264,922.90	--

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	2022.5.31	2021.12.31
其他应付款	首开股份	2,292,392,387.02	2,215,304,442.58

八、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2022 年 5 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2022 年 5 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2022 年 9 月 26 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2022.05.31	2021.12.31
4 至 5 年	2,708,272.50	2,708,272.50
减：坏账准备	1,354,136.25	1,354,136.25
合 计	1,354,136.25	1,354,136.25

（2）按坏账计提方法分类披露

类 别	2022.05.31		2021.12.31		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	预期信用损 失率 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：信用风险组合	2,708,272.50	100.00	1,354,136.25	50.00	1,354,136.25

续：

类 别	2021.12.31		2021.12.31		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	预期信用损 失率 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：信用风险组合	2,708,272.50	100.00	1,354,136.25	50.00	1,354,136.25

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：信用风险组合

2022.05.31				2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率 (%)
4 至 5 年	2,708,272.50	1,354,136.25	50.00	2,708,272.50	1,354,136.25	50.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
2021.12.31	1,354,136.25
本期计提	--
本期收回或转回	--
2022.5.31	1,354,136.25

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额大额单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余 额合计数的比例%	坏账准备 期末余额
北京市保障性住房建设投资中心	2,708,272.50	100.00	1,354,136.25

2、其他应收款

项 目	2022.05.31	2021.12.31
应收利息	--	--
应收股利	--	--
其他应收款	27,312,584.17	22,473,247.00
合 计	27,312,584.17	22,473,247.00

其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	2022.05.31	2021.12.31
1 年以内	18,589,621.17	13,537,602.52
2 至 3 年	2,915,068.00	2,915,068.00
3 至 4 年	3,747,268.00	4,172,630.96
4 至 5 年	2,060,627.00	2,060,627.00
小 计	27,312,584.17	22,685,928.48
减：坏账准备	--	212,681.48
合 计	27,312,584.17	22,473,247.00

(2) 按款项性质披露

项 目	2022.05.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	25,073,634.17	--	25,073,634.17	20,021,615.52	--	20,021,615.52
代收代付款	--	--	--	425,362.96	212,681.48	212,681.48
押金、保证金、备用金	2,238,950.00	--	2,238,950.00	2,238,950.00	--	2,238,950.00
合 计	27,312,584.17	--	27,312,584.17	22,685,928.48	212,681.48	22,473,247.00

(3) 坏账准备计提情况

2022年5月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
应收押金、保证金及备用金	2,238,950.00	--	--	2,238,950.00
应收关联公司款项	25,073,634.17	--	--	25,073,634.17
合 计	27,312,584.17	--	--	27,312,584.17

2022年5月31日，本公司不存在处于第二阶段、第三阶段的其他应收款。

2021年12月31日，坏账准备计提情况：

处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备				
应收押金、保证金及备用金	2,238,950.00	--	--	2,238,950.00
应收关联公司款项	20,021,615.52	--	--	20,021,615.52
其他信用风险组合	425,362.96	50.00	212,681.48	212,681.48
合 计	22,685,928.48	1.00	212,681.48	22,473,247.00

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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）	
2021年12月31日余额	212,681.48	--	--	212,681.48

本期计提	-212,681.48	--	--	-212,681.48
2022 年 5 月 31 日余额	--	--	--	--

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例 (%)	坏账准备 期末余额
首开万科和泰	往来款	8,930,375.75	3 年以内	32.70	--
龙和信泰	往来款	5,375,000.00	1 年以内	19.68	--
碧和信泰	往来款	3,700,000.00	3-4 年	13.55	--
北京市地铁运营 有限公司	保证金	2,000,000.00	4-5 年	7.32	--
万城永辉	往来款	1,809,675.08	3 年以内	6.63	--
合 计		21,815,050.83		79.88	--

3、长期股权投资

项 目	2022.5.31			2021.12.31		
	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	1,890,000,000.00	--	1,890,000,000.00	1,890,000,000.00	--	1,890,000,000.00
对子公司投资						
被投资单位	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.5.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
中阳政泰	1,890,000,000.00	--	--	1,890,000,000.00	--	--

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	2022 年 1-5 月		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	809,523.81	8,070,781.98	13,479,084.77	4,001,686.93
其他业务	11,104,351.56	16,104,725.66	41,102,319.95	53,296,270.72
合 计	11,913,875.37	24,175,507.64	54,581,404.72	57,297,957.65

(2) 营业收入、营业成本按行业划分

主要行业	2022 年 1-5 月		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房产销售	809,523.81	8,070,781.98	13,479,084.77	4,001,686.93
其他业务：				
劳务收入	11,097,271.91	16,104,725.66	41,043,912.87	53,296,270.72
出租收入	7,079.65	--	58,407.08	--
小 计	11,104,351.56	16,104,725.66	41,102,319.95	53,296,270.72
合 计	11,913,875.37	24,175,507.64	54,581,404.72	57,297,957.65

(3) 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

主要经营地区	2022 年 1-5 月		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	809,523.81	8,070,781.98	13,479,084.77	4,001,686.93

(4) 营业收入分解信息

项 目	2022 年 1-5 月			
	房产销售	劳务收入	出租收入	合 计
主营业务收入				
其中：在某一时刻确认	809,523.81	--	--	809,523.81
其他业务收入				
其中：在某一时刻确认	--	--	--	--
其他	--	11,097,271.91	7,079.65	11,104,351.56
合 计	809,523.81	11,097,271.91	7,079.65	11,913,875.37

