



深圳市京基智农时代股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人熊伟、主管会计工作负责人黄益武及会计机构负责人（会计主管人员）吴玉金声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意原材料成本变动风险、生猪价格周期波动风险等风险因素，详见“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以截至 2020 年 12 月 31 日的总股本 402,491,731 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 15 元（含税），送红股 3 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	13
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	42
第七节 优先股相关情况.....	47
第八节 可转换公司债券相关情况.....	48
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第十节 公司治理.....	57
第十一节 公司债券相关情况.....	62
第十二节 财务报告.....	63
第十三节 备查文件目录.....	198

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司/公司	指	深圳市京基智农时代股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
京基集团	指	京基集团有限公司
京基时代	指	深圳市京基时代实业有限公司
广东京基智农时代	指	广东京基智农时代有限公司
广东京基智农业科技	指	广东京基智农业科技有限公司
京基智农食品	指	深圳市京基智农食品有限公司
京基智农工业园	指	深圳市京基智农工业园发展有限公司
惠州京基智农	指	惠州京基智农畜牧有限公司
徐闻京基智农	指	徐闻县京基智农时代有限公司
高州京基智农	指	高州市京基智农时代有限公司
文昌京基智农	指	文昌市京基智农时代有限公司
贺州京基智农	指	贺州市京基智农时代有限公司
台山京基智农	指	台山市京基智农时代有限公司
阳江京基智农	指	阳江市京基智农时代有限公司
云浮京基智农	指	云浮市京基智农时代有限公司
徐闻一期/二期/三期项目	指	徐闻县生猪养殖产业链一期/二期/三期项目
高州一期项目	指	高州市生猪养殖产业链一期项目
文昌项目	指	文昌市生猪养殖产业链项目
贺州一期项目	指	贺州市生猪养殖产业链一期项目
前海投资	指	深圳市康达尔前海投资有限公司
布吉供水	指	深圳市布吉供水有限公司
丰收保险	指	深圳市丰收保险经纪有限公司
未来基金	指	北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）
牧新实业	指	厦门康达尔牧新实业有限公司
伟江发展	指	伟江发展有限公司
京基地产	指	深圳市京基房地产股份有限公司
《公司章程》	指	《深圳市京基智农时代股份有限公司章程》

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	京基智农	股票代码	000048
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市京基智农时代股份有限公司		
公司的中文简称	京基智农		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN KINGKEY SMART AGRICULTURE TIMES CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	KINGKEY SMART AGRI		
公司的法定代表人	熊伟		
注册地址	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	<a href="http://www.kingkeyzn.com/">http://www.kingkeyzn.com/</a>		
电子信箱	a000048@126.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	尚鹏超	
联系地址	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101	
电话	0755-25425020-6368	
传真	0755-25420155	
电子信箱	a000048@126.com	

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	914403001921809577
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	公司上市时的主营业务为“鸡、鸡苗，禽蛋，鸡场设备，肉制品，饮料，建材，自酿鲜啤，兴办实业，兽药，兽医器械，副食品，饲料，粮油，轻工纺织品，果菜，电子产品，五金交电，汽车配件”。上市后先后增加了“在合法取得的土地上从事房地产开发经营；货物及技术进出口；房屋租赁”。2020年9月，公司2020年第二次临时股东大会审议通过《关于修订<公司章程>的议案》，公司经营范围增加“畜禽养殖、销售；良种繁育；生猪屠宰；肉制品包装、冷藏、运输；饲料加工；食品生产”。
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	薛祈明、施昌臻

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 七、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	4,071,503,296.81	4,918,723,380.78	-17.22%	3,436,940,910.61

归属于上市公司股东的净利润（元）	866,563,499.30	1,100,831,801.48	-21.28%	437,394,982.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	818,024,521.23	986,833,457.76	-17.11%	437,931,207.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,806,061,154.61	1,013,811,298.53	78.15%	1,078,635,007.00
基本每股收益（元/股）	2.1530	2.7350	-21.28%	1.0867
稀释每股收益（元/股）	2.1530	2.7350	-21.28%	1.0867
加权平均净资产收益率	35.46%	70.35%	-34.89%	54.95%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	9,903,753,908.17	6,471,993,600.37	53.02%	5,182,504,077.75
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,752,406,812.98	2,134,846,547.50	28.93%	1,015,258,130.81

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	414,257,688.63	419,803,496.44	358,111,284.17	2,879,330,827.57
归属于上市公司股东的净利润	59,393,932.19	78,699,828.67	27,785,414.86	700,684,323.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	52,227,297.60	49,100,117.45	21,403,020.27	695,294,085.91
经营活动产生的现金流量净额	286,990,215.24	851,084,041.05	508,500,230.18	159,486,668.14

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	20,836,003.88	122,970,923.10	-5,727,399.16	处置伟江发展股权
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）	2,076,446.29	7,822,400.63	17,275,365.23	



计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			2,798,028.44	
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	0.00	42.57		
委托他人投资或管理资产的损益	10,088,493.83		7,527,200.20	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	36,539,924.56	36,930,378.21		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,048,847.84	-14,971,999.12	-22,504,979.07	
减：所得税影响额	16,957,483.14	37,805,738.75	-2,546,587.72	
少数股东权益影响额（税后）	995,559.51	947,662.92	2,451,028.10	
合计	48,538,978.07	113,998,343.72	-536,224.74	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### 1、主要业务和产品

报告期内，公司主营业务主要涉及现代农业、房地产业、金融投资业三大板块。主要包括：种猪、肉猪养殖与销售；种鸡、肉鸡养殖与销售；饲料生产与销售；房地产开发、房地产租赁；保险经纪。

#### 2、主要经营模式

现代农业是公司的战略核心业务。公司聚焦农业，在广东及周边地区逐步建设畜禽标准化规模养殖加工基地，重点服务粤港澳大湾区，构建高起点、高标准、高效率、从农场到餐桌的全程可追溯产业链。同时，以京基智农食品为主体开展食品端建设，拥有香鸡、麻黄鸡、鸡蛋、猪肉等自主品牌的优质畜禽产品，已进驻连锁商超、大型食品企业、连锁餐饮、新零售等渠道。持续优化饲料业务的经营管理，采用集中采购、加工、经销+直销的营销模式提高经营成果。

房地产业是公司的战略支持型业务。公司以自行或与第三方专业机构合作等形式对既有的存量土地开发和运营。自2019年6月起，公司与京基地产就房地产开发及运营展开全面深度的战略合作。

金融投资业是公司的战略配套型业务，主要是开展保险经纪业务，协助农业板块对各项目建设进行风险管理。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	主要系地产项目售楼回款及银行借款增加
交易性金融资产	主要系报告期内赎回理财产品
预付款项	主要系地产项目工程款增加
在建工程	主要系生猪养殖项目建设投入
生物资产	主要系生猪养殖项目购进种猪
长期待摊费用	主要系生猪养殖项目基地租金增加
其他非流动资产	主要系预付购置非流动资产款项及布吉供水股权委托综合所致

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司系中国农牧上市第一股。自创立以来经过40多年的历程，公司已发展成为拥有现代农业、房地产和金融投资等多元业务的现代化农牧企业。持续供港近40年，公司已健全畜禽繁育-饲料-养殖-优质畜禽产品的食品安全产业链，以供港、供深食品标准为基础，规划在广东省及周边省份建设多个集饲料生产、育种、养殖、屠宰加工及物流于一体的生猪产业链项目，

高起点、高标准、高效率发展智慧农业。

### 1、市场区域优势

广东、广西及海南区域生猪市场价格普遍高于全国平均水平，具有区域价格优势。公司生猪养殖以供应粤港澳大湾区市场为重心，项目主要布局在广东、广西及海南地区，公司先后与广东湛江市徐闻县人民政府、高州市人民政府、广西贺州市人民政府、海南文昌市人民政府等签署了11份框架协议，签约目标产能合计约1,300万头。此外，公司与深圳市市场监督管理局就深圳市“菜篮子”产品稳产保供合作事宜签署《战略合作框架协议》，将优先向深圳市供应生猪及各类肉制品。

### 2、养殖模式优势

公司生猪养殖项目主要采取楼宇聚落式立体养殖模式，该养殖模式在土地集约、生产管理、生物安全、环保节能等方面具备显著优势。

(1) 在土地集约方面，以公司高州市生猪产业链项目一期建成投产的楼宇为例，与平层养殖相比，可以显著节约土地面积。

(2) 生产管理方面，公司养殖模式采用分胎次、闭群、批次化生产，单条生产线设计出栏最大规模可达18万头，具有适度规模化、运作效率高的特点；通过闭群及批次化管理，既减少了外来病原对猪群健康的风险，又提高了猪群的健康度。

(3) 生物安全方面，项目采用全进全出、封闭管理的方式，全程全密闭空气过滤，提高生物安全防控等级，保障猪只安全，生产高品质猪肉。

(4) 节能环保方面，项目在猪舍内采用自动清粪、干湿分离模式，猪舍外采用罐式发酵，实现粪污全密闭生物发酵处理，形成的有机肥用于当地农作物的施肥，形成种养结合的循环生态体系；引入农用灌溉水平的污水处理系统，中水回用，从源头节水，减少水资源浪费，实现达标排放和循环利用。

(5) 在楼宇养殖项目建设工艺方面，公司借鉴地产先进施工经验和方法，实现高州一期项目的快速高质量建设投产，标志着公司已成为高标准、智慧化楼宇养殖工艺的先行者。

### 3、育种技术优势

公司已制定出自主良种繁育技术体系实施策略，通过不同品种品系的选配选育等常规育种技术并结合全基因组育种技术来开展种猪繁育工作，从而减少从外部体系引种所带来的高成本和高风险。

2021年2月，公司与中国农业科学院（深圳）农业基因组研究所签署《战略合作框架协议》。双方拟合作共建生猪育种创新研发中心，围绕生猪种业开展“卡脖子”技术攻关，推动关键技术和产业链延伸技术的研发与创新，提升生猪种业自主创新水平，高质量商业化育种体系典范，培育具有自主知识产权的优良种猪，促进“良种猪国产化”目标的实现。

### 4、营养技术优势

公司具有多年的营养技术沉淀，针对不同环境下的不同品种、不同生长阶段的猪只，充分应用玉米、小麦、豆粕等多种原料，按净能和可消化氨基酸体系，制定多阶段饲料配方，为不同猪群提供全面、平衡的精准营养，不仅满足了不同阶段猪群的营养需求，并降低了对玉米和豆粕等的依赖，从而降低了饲料成本。

### 5、全产业链优势

公司已建立从饲料加工、畜禽繁育、养殖到食品流通的全产业链，构建全程可追溯食品体系，最大程度地把控产品生产的每个环节，实现从源头上对终端产品品质的把控。

### 6、食品安全及疫病防控优势

公司已建立从饲料生产、基地养殖、屠宰加工、冷链物流到终端销售的食品安全可追溯体系，通过高标准供深食品安全评价体系严格进行现场审核及产品检测；公司生猪养殖项目采用自繁自养、全产业链模式，有利于公司对食品安全与产品质量进行全过程控制；所有项目从设计开始充分考虑疫病防控的需要，养殖场建设全程实施循环封闭式管理，并建立严格的生物安全防疫体系，有效降低疫病尤其是非洲猪瘟的风险；京基智农技术研究院重点围绕猪场生物安全体系建立与疫病控制、生猪养殖减抗增效产品等研发方向开展非洲猪瘟防控、现代食品安全体系研究，进一步健全与完善安全生产和疫病防控体系。2020年，在非洲猪瘟疫情肆虐的情况下，公司通过各项防非手段确保了非瘟零发生。

### 7、人才聚合优势

公司始终以“人才资源是企业最具竞争力的核心资源”理念为指导方针，引进大量行业内专业人才及技术骨干，打造专

业人才团队，同时引入管理培训生模式，持续储备优秀后备干部，助推公司战略落地。

公司与华南农业大学合作成立华南农业大学京基智农技术研究院，依赖华南农业大学人才支持打造京基智农科研平台；定期选取多批学校技术人员或管理人员至企业任职，提供业务指导和技术支持；成立京基智农创新班，形成技术生源储备及技术人才支持。

此外，公司与中国农业科学院（深圳）农业基因组研究所开展战略合作，联合开展生猪种业“卡脖子”技术攻关，共建无抗饲料、绿色养殖、健康食品成功转化中心，联合培养现代农业生产经营管理人才，共建学生实践基地，实现人才资源共享。

同时，公司通过搭建多维度培训体系，出台管理办法及激励机制，集成现有团队中众多博士、硕士技术背景和科研人员优势，以及兽医育种等稀缺型专业人才组建专业系统内部讲师队伍，开展线上线下多位一体培训，从源头上激发组织学习力和团队专业度。

#### 8、技术研发优势

公司拥有以广东京基智农科技为主的饲料研发基地、广东省安全环保高效型饲料工程技术研究中心、京基智农发酵床养禽技术研发基地、集装箱养殖养殖示范基地和以惠州京基智农为核心的黄鸡育种中心与养殖技术实验基地（其研发的优质黄羽鸡128系列、338麻黄系列是我国首个通过农业部审定的家禽品种），同时，公司长期与华南农业大学、中国科学院亚热带农业生态研究所畜禽健康养殖中心、广东省农科院、华南师范大学、珠江水产研究所、广东海洋大学等建立产学研合作，致力于安全高效环保型饲料的研发及健康生态养殖模式的建立与示范推广，已获国家发明及实用新型专利数十项。

其中，与华南农业大学合作成立的技术研究院，已在报告期内就兽医、营养、母猪高效繁殖、食品安全替抗、减排环保等方面展开深度的课题研究和应用。

#### 9、品牌荣誉优势

凭借着优质的产品和行业影响力，公司及旗下产品获颁多项殊荣。公司先后荣获“广东省重点农业龙头企业”“2020深圳500强企业”“深圳质量百强企业”“2019年度深圳市民营领军骨干企业”“深圳知名品牌”“2020年度优秀圳品企业”“2020金桥奖-年度卓越成就企业奖”“深圳市菜篮子基地”和“广东省守合同重信用企业”称号，且多项产品获得省级“名牌产品”称号；下属子公司广东京基智农科技和惠州京基智农也分别荣获“广东省重点农业龙头企业”称号；公司旗下麻黄鸡、香鸡两大肉鸡产品分别获得“圳品”标识，被列为首批“供深食品”。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）宏观经济及行业运行情况

2020年国内外环境复杂多变，一方面受新冠肺炎疫情的影响，全球经济发展受到严重冲击，中国虽然在较短的时间摆脱了疫情大范围蔓延对经济造成的冲击，但其他发达经济体却深陷政治经济混乱的泥沼之中。为了刺激经济，全球经济体均采取宽松的财政、货币政策，出现经济衰退、普遍通胀共存的现象。另一方面，全球地缘政治冲突短期内有所缓和，多数经济体生产活动趋于停缓，年内中国制造成为全球物资供应的中干力量，中国出口市场份额创历史新高。预计新冠疫情将在更长时间继续影响、改变全球经济格局。

农业方面，生猪市场受非洲猪瘟影响，2020年仍存较大的供给缺口，全年生猪价格在高位持续震荡运行，规模化企业盈利大幅增加。受高盈利驱动，多数企业纷纷采取扩产行为，未来随着新建项目产能的逐步释放，生猪供给有望提高，预计其价格将会自高位震荡回落；肉鸡方面，因2019年肉鸡价格大幅上涨引起大规模产能扩张，导致2020年肉鸡产品供大于求，价格持续走低，多数月份鸡肉价格处于行业平均成本之下，养禽企业经营均不甚理想。此外，全球气候多变，拉尼娜现象、非洲蝗灾等灾害频发，导致全球粮食供应紧张，饲料原材料价格有较大幅度上升，给养殖企业未来经营带来了较大不确定性。

房地产方面，为进一步落实中央“房住不炒”定位和稳地价、稳房价、稳预期的工作要求，深圳市住建局等八个部门于2020年7月联合印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（深建字〔2020〕137号），以强化房地产市场监管，引导市场回归理性。2020年12月31日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会共同发布《建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将银行业金融机构划分五档，分档设定房地产贷款占比上限以及个人住房贷款占比上限的两道红线，房地产业融资成本将整体有所提升。

金融方面，国家对金融风险尤其是保险业风险的把控和要求日趋严格，企业面临更多挑战。

#### （二）报告期内各业务板块实施情况

##### 1、现代农业

生猪养殖项目：公司大力拓展生猪养殖项目资源，快速建设现代化先进猪场并逐步引种投产，报告期内公司先后与广东省开平市人民政府、新会区人民政府、台山市人民政府及江门市农业农村局、汕尾市农业农村局、广东省阳江市人民政府、云浮市云安区人民政府、广西贺州市人民政府、肇庆市高要区禄步镇人民政府等签署关于投资建设生猪养殖项目的框架协议，截至报告期末，签约目标产能合计约1,300万头。公司生猪养殖项目均顺利推进，其中：高州一期项目（设计年产能54万头）作为公司生猪养殖产业第一个四到五层楼宇养殖项目，已于2020年8月实现首栋楼宇猪舍顺利封顶，于2020年10月引种投产；徐闻一期、二期（设计年产能均为36万头）项目已实现引种；徐闻三期（设计年产能36万头）、文昌项目（设计年产能30万头）及贺州一期项目（设计年产能36万头）也已陆续开工。相关生产活动有序开展，截至报告期末，实现母猪存栏已超过4万头。其余签约项目的选址、土地流转、报批报建等工作均在稳步推进中。此外，公司于2020年11月与深圳市市场监督管理局就深圳市“菜篮子”产品稳产保供合作事宜签署《战略合作框架协议》，将生猪业务充分纳入深圳菜篮子保供给体系，从而有力保障项目产品的销售渠道与销售价格，平滑生猪周期价格波动的冲击。

饲料业务：报告期内，广东京基智农科技持续进行产品优化和产品升级，重点推进特种水产饲料及全系列产品升级无抗饲料，同时在疫情背景下发挥采购优势，产品影响力、产销量持续提升，在饲料行业受新冠疫情影响的背景下，公司饲料业务仍然实现量、利齐增。

禽养殖及渠道：报告期内，尽管社会苗量不断减少，养户补栏积极性略有下降，但惠州京基智农通过合理调整生产经营管理策略，全年鸡苗出苗量实现同比增长2%；京基智农食品在新冠疫情期间持续保障供深食品销售渠道的稳定供应，为深圳市保供稳价提供支持，同时积极推进供深渠道拓展及品类扩项工作，促进渠道销量提升，大力进行品牌建设，京基智农食品品牌形象和市场认知得以提升。

##### 2、房地产业

报告期内，公司继续围绕存量土地进行开发和运营，地产项目快速去化。截至报告期末，山海上园项目二期2、6、7栋去化率近100%；三期项目（即山海公馆项目）、四期工程（即山海御园项目）则按节点计划推进。因新冠肺炎疫情，上半年公司租赁业务受到一定影响，但仍积极响应政府号召，对租户减免租金，并最终按计划完成既定的经营目标。未来公司将继续按照规划节点进度进行开发，预计山海公馆项目、山海御园项目将于2021年下半年开盘，山海御园项目将于年内实现封顶。

3、金融投资业目前仅开展保险经纪业务，报告期内持续为公司经营提供风险管理方案。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总计容建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
京基智农山海公馆项目	0.96	8.87	8.87
京基智农山海御园项目	3.42	16.65	16.65
总计	4.38	25.52	25.52

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
深圳	京基智农山海公馆	宝安西乡	住宅、公寓及酒店	100.00%	2020年6月1日	正常		9,580.26	88,730.00				
深圳	京基智农山海御园	宝安西乡	住宅	100.00%	2020年6月19日	正常		34,181.97	166,470.00				

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（m <sup>2</sup> ）	累计预售（销售）面积（m <sup>2</sup> ）	本期预售（销售）面积（m <sup>2</sup> ）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（m <sup>2</sup> ）	本期结算面积（m <sup>2</sup> ）	本期结算金额（万元）
深圳	山海上园二期2、6、7栋	宝安西乡	住宅、商业	100.00%	85,755.65	81,323.56	78,734.30	55,467.27	366,362.5	45,382.55	45,382.55	289,369.42

土地一级开发情况

适用  不适用

发展战略和未来一年经营计划

参见“经营情况讨论与分析”中的“九、公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

2019年6月13日，公司第九届董事会2019年第四次临时会议审议通过《关于为购房客户银行按揭贷款提供阶段性担保的议案》。因销售山海上园二期2、6、7栋商品房需要，公司向银行申请楼宇按揭额度人民币36亿元，用于前述楼盘个人住房贷款和个人商业用房贷款按揭所需的阶段性担保。

报告期内，公司为购买山海上园项目二期2、6、7栋商品房且符合贷款条件的银行按揭贷款客户累计提供担保234,790.80万元，占公司最近一期经审计净资产的85.30%，截至报告期末，按揭贷款担保余额为234,790.80万元，占公司最近一期经审计净资产的85.30%。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,071,503,296.81	100%	4,918,723,380.78	100%	-17.22%
分行业					
饲料生产	690,004,981.13	16.95%	917,335,744.59	18.65%	-24.78%
自来水供应	60,090,561.84	1.48%	332,116,962.15	6.75%	-81.91%
房地产开发	3,221,644,200.15	79.13%	3,414,140,594.23	69.41%	-5.64%
交通运输	-	0.00%	58,874,471.50	1.20%	-100.00%
商业贸易	4,880,919.36	0.12%	22,163,734.51	0.45%	-77.98%
养殖业	73,373,604.10	1.80%	136,071,887.41	2.77%	-46.08%
物业管理	-	0.00%	11,408,422.32	0.23%	-100.00%
房屋及土地租赁	20,952,119.93	0.51%	22,865,933.01	0.46%	-8.37%
金融	556,910.30	0.01%	1,182,882.84	0.02%	-52.92%
工程施工	-	0.00%	936,300.47	0.02%	-100.00%
其他	-	0.00%	1,626,447.75	0.03%	-100.00%
分产品					
全价料	685,839,323.18	16.84%	870,660,686.23	17.70%	-21.23%
浓缩料	670,084.51	0.02%	30,178,356.57	0.61%	-97.78%
预混料	2,955,891.86	0.07%	16,496,701.79	0.34%	-82.08%
自来水	60,090,561.84	1.48%	332,116,962.15	6.75%	-81.91%
出租车客运服务	-	0.00%	58,874,471.50	1.20%	-100.00%
禽业产品	70,653,943.02	1.74%	113,461,994.20	2.31%	-37.73%
猪业产品	7,569,879.92	0.19%	44,348,125.32	0.90%	-82.93%

房屋及土地租赁	20,952,119.93	0.51%	22,865,933.01	0.46%	-8.37%
物业管理	-	0.00%	11,408,422.32	0.23%	-100.00%
商品房	3,221,644,200.15	79.13%	3,414,140,594.23	69.41%	-5.64%
成品鱼	-	0.00%	324,534.90	0.01%	-100.00%
金融	556,910.30	0.01%	1,182,882.84	0.02%	-52.92%
装修	-	0.00%	936,300.47	0.02%	-100.00%
其他	539,681.58	0.01%	1,626,447.75	0.03%	-66.82%
商业贸易	30,700.52	0.00%	100,967.50	0.00%	-69.59%
分地区					
深圳地区	3,313,576,715.59	81.38%	3,841,556,351.08	78.10%	-13.74%
深圳以外的广东地区	757,926,581.22	18.62%	798,901,219.48	16.24%	-5.13%
其他地区	-	0.00%	278,265,810.22	5.66%	-100.00%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
饲料生产	690,004,981.13	618,284,543.32	10.39%	-24.78%	-25.68%	1.08%
房地产开发	3,221,644,200.15	1,012,564,827.10	68.57%	-5.64%	-8.42%	0.95%
分产品						
全价料	685,839,323.18	614,731,138.85	10.37%	-21.23%	-22.23%	1.15%
商品房	3,221,644,200.15	1,012,564,827.10	68.57%	-5.64%	-8.42%	0.95%
分地区						
深圳地区	3,313,576,715.59	1,073,251,697.21	67.61%	-13.74%	-23.58%	4.17%
深圳以外的广东地区	757,926,581.22	691,806,565.18	8.72%	-5.13%	1.35%	-5.84%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否



行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
饲料生产	销售量	吨	238,020.83	328,158.56	-27.47%
	生产量	吨	238,500.45	329,715.68	-27.66%
	库存量	吨	2,864.97	2,385.35	20.11%
	处置股权减少	吨		2,295.02	
房地产开发	销售量	平方米	55,704.18	62,434.69	-10.78%
	生产量	平方米	81,582.21	61,514.05	32.62%
	库存量	平方米	43,297.17	17,419.14	148.56%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

房地产开发（商品房）生产量及库存量同比增幅较大，主要系报告期内山海上园二期2、6、7栋完成竣工，且其竣工面积高于上年山海上园二期3、5栋竣工面积所致。

#### （4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

#### （5）营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
饲料生产	营业成本	618,284,543.32	100.00%	831,901,420.19	100.00%	-25.68%
饲料生产	其中：原材料	593,296,657.00	95.96%	753,616,978.69	90.59%	-21.27%
饲料生产	职工薪酬	7,239,486.43	1.17%	8,549,027.11	1.03%	-15.32%
饲料生产	折旧及摊销	4,436,536.66	0.72%	4,728,607.65	0.57%	-6.18%
饲料生产	能源消耗	10,506,585.27	1.70%	13,513,200.06	1.62%	-22.25%
房屋及土地租赁	营业成本	3,866,626.91	100.00%	7,093,076.45	100.00%	-45.49%
房屋及土地租赁	其中：折旧及摊销	3,866,626.91	100.00%	5,780,667.51	81.50%	-33.11%
房屋及土地租赁	其他		0.00%	1,312,408.94	18.50%	-100.00%
房地产开发	营业成本	1,012,564,827.10	100.00%	1,105,609,299.66	100.00%	-8.42%
房地产开发	其中：土地获得价款及前期开发费	112,243,124.86	11.09%	121,514,145.98	10.99%	-7.63%
房地产开发	建安成本及基础配套费	812,461,122.19	80.24%	858,637,071.72	77.66%	-5.38%

房地产开发	开发间接费	87,860,580.05	8.68%	125,458,081.96	11.35%	-29.97%
养殖业	营业成本	73,522,021.86	100.00%	89,708,811.38	100.00%	-18.04%
养殖业	其中：原材料	39,938,395.81	54.32%	45,022,554.12	50.19%	-11.29%
养殖业	职工薪酬	10,810,511.01	14.70%	13,582,085.90	15.14%	-20.41%
养殖业	折旧及摊销	19,182,583.01	26.09%	9,399,886.49	10.48%	104.07%
商业贸易	营业成本	3,978,239.19	100.00%	17,884,386.48	100.00%	-77.76%
金融	营业成本	671,364.45	100.00%	1,312,713.00	100.00%	-48.86%
金融	其中：职工薪酬	347,361.31	51.74%	605,838.75	46.15%	-42.66%
金融	其他费用	324,003.14	48.26%	702,874.25	53.54%	-53.90%

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

与2019年合并财务报表范围相比，本年合并财务报表范围：	
<b>序号</b>	<b>新增</b>
1	兴宁市京基智农时代有限公司
2	台山市京基智农时代有限公司
3	阳江市京基智农时代有限公司
4	云浮市京基智农时代有限公司
5	汕尾市京基智农时代有限公司
6	阳春市京基智农时代有限公司
7	贺州市京基智农饲料有限公司
8	肇庆市京基智农时代有限公司
<b>序号</b>	<b>减少</b>
1	深圳市布吉供水有限公司
2	伟江发展有限公司
3	国劲投资有限公司
4	北京丰收未来资产管理有限公司
5	北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）

### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	214,890,640.39
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.28%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%
--------------------------	-------

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	54,448,519.00	1.34%
2	客户二	52,709,654.16	1.29%
3	客户三	52,377,759.50	1.29%
4	客户四	27,766,749.73	0.68%
5	客户五	27,587,958.00	0.68%
合计	--	214,890,640.39	5.28%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,188,979,334.52
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	44.47%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	15.59%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	416,721,974.89	15.59%
2	供应商二	357,408,623.10	13.37%
3	供应商三	153,920,696.06	5.76%
4	供应商四	157,279,366.54	5.88%
5	供应商五	103,648,673.93	3.88%
合计	--	1,188,979,334.52	44.47%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	232,681,525.12	107,055,793.82	117.35%	主要系公司 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，能被销售对价覆盖的销售佣金需要于对应商品收入确认的时点进行摊销，计入当期损益；而 2020 年执行新收入准则前，该销售佣金于对应商品买卖合同备案的时点计入当期损益。山海上园二期 3、5 栋于 2018 年开盘，因此 3、5 栋的大部分销售佣金已于 2018 年计入当期损益，导致 2019 年销售费用较低。

管理费用	190,086,976.05	243,496,505.43	-21.93%	主要系报告期内职工薪酬减少的影响
财务费用	-40,962,177.85	-36,621,907.30	11.85%	主要系报告期内自有资金的理财利息收入增加
研发费用	33,527,987.19	29,754,031.26	12.68%	主要系报告期内生猪养殖项目开始投入生产运营，研发投入加大

#### 4、研发投入

适用  不适用

随着国家环保政策的逐步推进，同时为了配合主营业务发展需要，公司报告期内主要围绕生鱼配合饲料不同脂肪源选用关键技术、微生态制剂对猪生长性能和免疫功能、低聚木糖对肉鸭生长性能的影响、无抗肉鸡配合饲料的可行性、复合有机酸在断奶仔猪饲料中的研发与应用、加州鲈饲料中肉骨粉、鸡肉粉替代鱼粉等方面开展研究。

公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	30	51	-41.18%
研发人员数量占比	2.30%	6.92%	-4.62%
研发投入金额（元）	33,527,987.19	29,754,031.26	12.68%
研发投入占营业收入比例	0.82%	0.60%	0.22%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,333,187,026.16	4,813,349,872.16	10.80%
经营活动现金流出小计	3,527,125,871.55	3,799,538,573.63	-7.17%
经营活动产生的现金流量净额	1,806,061,154.61	1,013,811,298.53	78.15%
投资活动现金流入小计	8,950,253,623.26	4,076,604,173.34	119.55%
投资活动现金流出小计	9,220,137,442.27	4,466,496,441.49	106.43%
投资活动产生的现金流量净额	-269,883,819.01	-389,892,268.15	-30.78%
筹资活动现金流入小计	848,410,150.32	90,538,473.59	837.07%
筹资活动现金流出小计	343,074,186.44	471,566,783.07	-27.25%
筹资活动产生的现金流量净额	505,335,963.88	-381,028,309.48	232.62%

现金及现金等价物净增加额	2,041,513,299.51	242,890,720.90	740.51%
--------------	------------------	----------------	---------

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- (1) 本报告期经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加的主要原因：地产项目售楼回款增加；  
 (2) 本报告期投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加的主要原因：赎回理财产品；  
 (3) 本报告期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加的主要原因：生猪养殖项目银行借款增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期内收到的部分山海上园二期 2、6、7 栋售楼款未达到收入确认条件，系公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的主要原因。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	54,185,888.98	4.60%	主要系报告期内处置股权投资、购买理财产品	否
公允价值变动损益	9,084,775.41	0.77%	主要系报告期内购买理财产品	否
资产减值	3,383,941.55	0.29%	主要系报告期内产生的信用减值损失	否
营业外收入	3,057,843.41	0.26%	主要系房地产项目逾期定金	否
营业外支出	6,078,515.19	0.52%	主要系公司诉讼和解款	否
其他收益	1,752,589.81	0.15%	主要系公司收到政府补助	否
资产处置收益	4,489,438.30	0.38%	主要系报告期内固定资产处置利得	否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重 增减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	3,540,499,621.44	35.75%	1,505,032,201.19	23.01%	12.74%	主要系报告期内地产项目售楼回款增加及银行借款增加的同时，地产项目、生猪养殖项目建设投入增加，货币资金净增长率高于公司总资产增长率

应收账款	35,832,546.21	0.36%	40,354,716.36	0.62%	-0.26%	
存货	2,605,747,673.96	26.31%	2,491,032,982.29	38.09%	-11.78%	主要系地产项目建设投入的增长率低于地产项目售楼回款的增长率
投资性房地产	15,434,000.64	0.16%	23,285,518.39	0.36%	-0.20%	
长期股权投资	965,485.45	0.01%	965,485.45	0.01%	0.00%	
固定资产	538,178,306.23	5.43%	505,784,189.04	7.73%	-2.30%	
在建工程	1,001,071,572.57	10.11%	37,348,111.58	0.57%	9.54%	主要系生猪养殖项目建设投入
短期借款	65,000,000.00	0.66%	43,000,000.00	0.66%	0.00%	
长期借款	773,000,000.00	7.81%		0.00%	7.81%	主要系报告期内生猪养殖项目新增银行贷款

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	688,494,063.89	9,084,775.41			2,931,577,430.00	3,572,131,618.88		57,024,650.42
2.其他权益工具投资	6,784,284.72		-778,354.80					6,005,929.92
上述合计	695,278,348.61	9,084,775.41	-778,354.80		2,931,577,430.00	3,572,131,618.88		63,030,580.34
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,009,824.53	专管户受限
固定资产	14,256,110.33	固定资产用于贷款抵押
无形资产	7,640,418.50	无形资产用于贷款抵押

合计	22,906,353.36	
----	---------------	--

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势

农业是关乎国计民生的重要基础性产业，但与国外农业发展相比，我国农业存在小散主导、种养水平不高、环境污染严重等缺点。随着经济发展和生活水平不断提高，广大消费者对食品安全的要求越来越高。同时政府开始注重经济效益与社会效益的协同发展，对农业的环保要求日趋严厉，在《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》《财政部贯彻落实实施乡村振兴战略的意见》《农业农村部办公厅、财政部办公厅关于支持做好新型农业经营主体培育的通知》《国务院办公厅关于促进畜牧业高质量发展的意见》等系列政策的引导下，中国农业逐步由小散主导、环节单一、设备落后的传统农业，向规模化、全产业链、智能设备的现代农业转型升级。规模化、智能化、一体化、可溯源成为现代农业的发展方向，也给规模企业带来新的发展机遇。

#### 1、饲料业

##### （1）行业格局

近年来，得益于畜牧业的快速发展，全国饲料产量一直呈现稳步增长的态势。据中国饲料工业协会数据，2020年全国饲料总产量22,870万吨，同比增长9.5%，预计未来将继续保持增长，给饲料企业带来了扩张的机会。与此同时，整个饲料行业同质化竞争严重，近几年随着越来越多饲料生产条件差、生物安全管理能力低的小型饲料企业在竞争中不断被淘汰，行业集中度有所提升，预计该趋势在未来几年仍将持续。

##### （2）发展趋势

在我国，养殖终端倒逼的机制对整个饲料产业形成强大压力，并且这种情况在未来将更加普遍，从而促使饲料企业探索多样化的手段以求生存发展：一方面或将不断推出差异化的饲料产品，满足不同养殖企业对产品的多样化需求，同时满足不同阶段禽畜的营养需求；另一方面则通过提供技术指导等增值服务，提升对养殖户和小规模养殖企业的吸引力和产品黏性。

#### 2、养殖与终端

##### （1）市场格局

养殖方面：我国肉鸡、肉猪养殖行业集中度较低，养殖户都以小散为主。根据国家统计局数据，2020年全国禽出栏155.7亿只，禽肉产量2,361万吨，肉禽出栏量较大的四家上市养殖公司（温氏股份、圣农发展、立华股份、仙坛股份）共出栏约18.86亿只，仅占全国出栏量的12.11%（其中圣农发展和仙坛股份的出栏量由产量按2018年白羽鸡均重2.5公斤/只折算得到）；2020年全国生猪出栏52,704万头，其中13家上市猪企（温氏、牧原、正邦、新希望、天邦、大北农、傲农生物、天康、唐人神、金新农、龙大肉食、罗牛山、正虹科技）共出栏5,550.45万头，占据市场份额10.53%。由此可见，我国畜禽养殖业的市場结构依旧较为分散。

销售终端方面：钱大妈、盒马、叮咚买菜、永辉生活等生鲜门店为打造食品品牌而继续扩张，但2020年下半年兴起的社区团购对传统销售终端造成了一定的冲击，且相互间的竞争日趋激烈。

##### （2）发展趋势

受非洲猪瘟防控和环保要求影响，2021年规模化养殖企业的养殖量将会进一步增加，市场占有率将逐步提升，散养户的生存空间将越来越小。在这个过程中，一部分散养户可能选择退出，另一部分散养户则可能选择加大投入、升级成规模化养殖场，从而进一步推动养殖业的规模化发展。



生猪价格方面，随着生猪产能持续恢复，市场需求逐渐回归正常水平，供需关系持续缓和，预计2021年生猪价格重心将下移，但零星爆发的猪瘟疫情仍将带来不确定性。未来出栏速度、成本管控和疫情防控将成为养殖企业生存和发展的关键。

禽养殖方面，目前祖代引种及肉鸡养殖量均处于较高位，且随着生猪供给进一步恢复，鸡肉的替代性需求将进一步减弱。禽养殖企业将逐步面临供需矛盾显现、产能缓慢去化等问题，产业链调整将持续。

### 3、房地产业

房地产方面，在“房住不炒”大原则下，政策将保持现阶段的高压态势，行政调控举措对需求端将会持续起到压制的作用。同时，2020年底央行与银保监会联合发布的新政进一步规定了房贷业务的占比上限，标志着银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度将逐步建立，未来房地产市场的资金端无疑将会更加严格控制。整体来看，预计深圳楼市全年仍会以维稳为主，市场将在震荡与调整中渐趋理性。

### 4、金融投资业

保险经纪业务将深度挖掘公司及上下游资源的供应商，加强与相关企业的业务交流，为客户提供更好的保险方案和风控建议。

#### （二）公司发展战略

2020年是公司“深化农业主业发展”的战略落地之年，公司积极响应国家生猪“保供给、稳生产”及乡村振兴的号召，围绕粤港澳大湾区市场，在广东、广西、海南三省陆续签订了系列投资框架协议，签约目标产能合计约1300万头，签约后各地的土地流转、报批报建、建设投产等工作有序推进。目前，徐闻一期、二期及三期、高州一期、贺州一期及文昌项目已正式开工建设，设计产能累计超200万头，其中徐闻一期、二期项目及高州项目已部分投产。

2021年，公司将继续坚持“聚焦农业，布局大湾区，深耕广东养殖市场打造自繁自养、全产业链可溯源的猪肉工厂模式”的发展定位，在保障房地产稳步发展的同时，大力推进农业发展战略的实施，不断扩大生猪项目产能储备，持续推动已签约项目顺利落地。全年将围绕“提速、降本、增效、专业”开展工作，加快签约项目落地建设，做好降本增效，加大专业人才引进力度，打造高素质人才团队。

#### （三）公司经营计划

2021年，公司经营工作将围绕“提速、降本、增效、专业”主题展开，持续快速增长。

##### 1、现代农业

生猪养殖业务：（1）加速生猪养殖出栏，预计2021年5月可实现第一批肥猪上市销售；（2）加快项目开发与建设，加强工程管理，年内力争完成计划内的多条标准生产线顺利竣工投产，计划新增引种规模满足未来生产需要，提高生猪产能储备；（3）实施严格的生物安全措施，做好常态化防控工作，提升生物安全水平；（4）加大生猪育种科研投入，推动关键技术和产业链延伸技术的研发与创新，培育具有自主知识产权的优良种猪；（5）加大力度招聘行业内优秀人才，打造优秀团队，搭建激励与监督体系，为生猪养殖项目落地提供支撑。

饲料业务：公司将继续强化科研，持续进行产品升级，尤其是特种水产料产品的升级，保持产品的竞争力领先。同时，加大设备的升级改造力度以提升生产效率；提升专业化进程，打造水产技术服务体系，为客户提供综合解决方案从而增强用户黏性，实现与客户的共创共赢。

禽养殖业务：受行情影响，公司以稳健经营为主，计划2021年年产鸡苗规模依旧保持2020年水平，并逐步投入扩大生产。

终端销售：公司将继续发挥首批供深食品企业的品牌优势，在维护存量销售渠道的同时，积极开拓新渠道。此外，积极探索新型销售终端商业模式，为打造全产业链商业模式奠定基础。

##### 2、房地产业

将主要围绕山海公馆项目、山海御园项目开盘事项展开工作，预计可于2021年下半年开盘，山海御园项目将于年内实现封顶。

##### 3、金融投资业

保险经纪业务将继续服务于客户需求，同时为公司自身做好风险管理方案，保障固定资产、生物性资产等风险。

#### （四）可能面对的风险。

##### 1、现代农业

(1) 饲料业

1) 原材料成本增加风险。2020年以来，受饲料需求增长及新冠疫情的全球化、中美关系的不确定性、饲料无抗政策的实施等影响，豆粕、玉米等饲料原料价格持续性走高，饲料加工成本大幅增加，且预计该趋势在2021年将持续，从而影响饲料企业的盈利水平。对此，公司将进一步加大多样化饲料产品的研发，提高产品竞争力和盈利能力；同时通过设备更新换代提升自动化程度，以提高生产效率，降低生产成本；通过集中采购、供应商谈判等降低原材料采购成本。

2) 环保风险。国家及地方政策对废水废气排放以及能源使用的监管要求越来越高，饲料企业的废气排放是环保部门关注的重点。公司始终秉承经济发展与社会责任并存的经营理念，以可持续发展为己任，针对政策要求积极对生产设备升级改造，并进行环保设施升级，保证达标排放，以满足环保需要。

(2) 养殖业

1) 疫情风险。疫病是畜禽养殖企业面临的主要风险之一。一旦发生疫病，可能引发公司生猪产量下降，消费需求下降等风险，导致公司面临业绩下滑的风险。公司一直高度关注防疫问题，并已成立“非洲猪瘟防范与控制领导小组”，建立了完善的操作流程和严谨的内控制度。今后，公司将继续完善生物安全体系建设，重点推进洗消/消毒中心的建设，完善猪场内消毒设施设备、物理隔离等防疫硬件配置，不断提升生物安全防护水平。同时学习借鉴行业成功经验，全力防控非洲猪瘟疫情。

2) 生猪价格周期波动风险。受生猪的供求关系周期性波动影响，我国生猪养殖行业呈现较强的周期性波动特征，且这种周期性波动将会长期存在。未来，公司将持续加大研发投入，提高养殖效率，降低养殖成本；深入研究市场供需情况，并根据供需变化及时调整生猪出栏计划；同时充分发挥公司“圳品”的品牌优势，打造全产业链经营模式，平滑生猪价格的周期波动。

2、房地产业

预计房地产行业仍将以维稳为主，政府将继续贯彻落实“房住不炒”的调控理念。随着经济增速放缓，房贷政策将进一步收紧，房地产企业融资压力增加，稳定的调控基调及预期将削弱需求释放的持续性。

近年来，深圳相继出台工地实名制、分账制、环保7个100%、智慧工地等新政，住建局安监站的监督要求与处罚力度空前严厉；同时，竣工验收阶段因政策收紧，验收程序更加细致严格，对工程管理与现场协调都带来新的压力。公司将时刻关注政策变化，准确研判市场动态，及时调整经营战略，做好市场定位，延伸地产附加值，加快资金回笼，以规避和应对相关风险。

3、金融投资业

2020年，银保监会加强了对保险领域的监管，罚款数量、罚款金额、吊销牌照、撤销任职资格、停业、停止接受新业务等处罚明显增加。丰收保险将严格遵守银保监局、行业协会的各项规章制度，严格按照《保险法》《保险经纪人管理规定》等规定开展业务，守法经营。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年1月1日-12月31日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	报告期内累计接听投资者来电47次，投资者问询内容主要包括公司农业项目及地产项目建设情况、业绩及股价变动情况等。	无

2020年1月 1日-12月 31日	公司	其他	个人	个人投资者	报告期内通过深交所互动易平台、 邮件等方式回复投资者问询 96 条,投资者询问内容主要包括公司 生猪养殖项目的进展情况、股东质 押事项及关联交易事项等。	无
接待次数						143
接待机构数量						0
接待个人数量						143
接待其他对象数量						0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息						否

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2020年4月28日，公司第九届董事会2020年第一次会议审议通过《关于2019年度利润分配预案的议案》，详见公司2020年4月30日披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《第九届董事会2020年第一次会议决议公告》（公告编号：2020-022）。该方案于2020年6月30日经公司2019年年度股东大会审议通过，并于2020年7月20日实施完成，详见公司2020年7月11日披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2019年度权益分派实施公告》（公告编号：2020-042）。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、公司2018年度未实施利润分配。

2、公司2019年半年度资本公积金转增股本方案为：以公司2019年6月30日的股份总数390,768,671股为基数，向全体股东以每10股转增0.3股，总计转增股本11,723,060股；2019年度利润分配方案为：以公司2019年12月31日的总股本402,491,731股为基数，向全体股东每10股派发现金股利7.5元（含税），共计分配股利301,868,798.25元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。

3、公司2020年度利润分配预案为：以公司2020年12月31日的总股本402,491,731股为基数，向全体股东每10股派发现金股利15元（含税），共计分配股利603,737,596.50元（含税）；每10股送红股3股，共计送红股120,747,519股；不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	603,737,596.50	866,563,499.30	69.67%	0.00	0.00%	603,737,596.50	69.67%
2019年	301,868,798.25	1,100,831,801.48	27.42%	0.00	0.00%	301,850,588.45	27.42%

2018 年	0.00	437,394,982.71	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
--------	------	----------------	-------	------	-------	------	-------

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	3
每 10 股派息数（元）（含税）	15
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	402,491,731
现金分红金额（元）（含税）	603,737,596.50
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	603,737,596.50
可分配利润（元）	2,107,215,652.79
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	83.33%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2020 年 12 月 31 日的总股本 402,491,731 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 15 元（含税），共计分配股利 603,737,596.50 元（含税）；每 10 股送红股 3 股，共计送红股 120,747,519 股；不以公积金转增股本。</p> <p>本次利润分配预案披露后至实施前，若公司股本发生变动，将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。</p>	

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	收购人及实际控制人（陈华先生）	关于避免同业竞争的承诺	1、本次要约收购完成且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，若本承诺人及/或本承诺人控制的其他企业在获得有关与上市公司具有直接竞争关系的业务机会，相关第三方同意按照合理的条款将该机会提供给上市公司，同时上市公司亦有意参与且具备该等业务机会的实力及	2018 年 11 月 23 日	60 个月	正常履行中

			运营能力，则本承诺人、上市公司和第三方应进行善意协商以促使上市公司实施该等业务机会。2、本次要约收购完成后 5 年之内且本承诺人直接或间接控制上市公司期间，本承诺人将以届时法律法规允许的各种方式解决与上市公司之间的同业竞争问题。			
	收购人及实际控制人（陈华先生）	关于规范关联交易的承诺	1、在股东大会对涉及上市公司与本承诺人及本承诺人控制的其他企业（之间的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序。2、本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免与上市公司发生关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依法签署协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。3、不利用本承诺人在上市公司的地位及影响谋求上市公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利或谋求与上市公司达成交易的优先权利。4、本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为。若上市公司向本承诺人及本承诺人控制的其他企业提供担保的，应当严格按照法律法规的规定履行相关决策及信息披露程序。	2018 年 11 月 23 日	于承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效	正常履行中
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	京基集团	关于不减持股份的承诺	计划自 2020 年 11 月 30 日起 6 个月内通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式增持公司股份，并承诺在增持计划实施期间及增持计划完成后 6 个月内不减持其所持有的公司股份。	2020 年 11 月 27 日	增持计划实施期间及增持计划完成后 6 个月内	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司第九届董事会2020年第一次会议于2020年4月28日审议通过《关于会计政策变更的议案》。财政部于2017年7月5日修订并发布《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自2018年1月1日起施行，其他境内上市企业自2020年1月1日起施行，执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。根据上述文件要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更，自2020年1月1日起执行新收入准则。详见公司2020年4月30日披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2020-025）。

具体变动及对公司的影响详见本年度报告第十二节“财务报告”之五、38、“重要会计政策及会计估计变更”。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

1、报告期内，广东京基智农时代有限公司通过新设方式分别成立全资子公司兴宁市京基智农时代有限公司、台山市京基智农时代有限公司、阳江市京基智农时代有限公司、云浮市京基智农时代有限公司、汕尾市京基智农时代有限公司、阳春市京基智农时代有限公司、贺州市京基智农饲料有限公司、肇庆市京基智农时代有限公司。

2、2020年4月13日，公司与罗爱华及伟江发展有限公司（以下简称“伟江发展”）签署《伟江发展有限公司股权转让协议》，将公司持有的伟江发展100%股权以人民币210万元（大写：人民币贰佰壹拾万元整）的价格转让给罗爱华。伟江发展及其子公司国劲投资有限公司不再纳入合并范围。

3、2020年4月13日，公司与深圳市众鹏实业有限公司（以下简称“众鹏实业”）签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的深圳市布吉供水有限公司（以下简称“布吉供水”）70%股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使。布吉供水不再纳入合并范围。

4、2020年6月，公司完成北京丰收未来资产管理有限公司的注销工作，该公司不再纳入合并范围。

5、2020年11月，公司完成北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）的注销工作，该企业不再纳入合并范围。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	147（不含税）
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	薛祈明、施昌臻
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	薛祈明（2年）、施昌臻（1年）

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

公司于2020年4月28日召开第九届董事会2020年第一次会议，审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》，拟聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度财务报告及内部控制的审计机构，该事项于2020年6月23日经公司2019年年度股东大会审议通过。2020年度，公司财务报告审计费用117万元（不含税），内部控制审计费用30万元（不含税）。

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
其他未达到重大诉讼披露标准的诉讼事项	2,195.02	否	审理中或已结案	部分诉讼处于审理阶段、部分诉讼已于报告期内作出调解或判决。以上诉讼对公司无重大影响	部分已执行		无

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用



名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
本公司	其他	涉嫌信息披露违法违规	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 40 万元的罚款	2020 年 1 月 23 日	披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于收到中国证券监督管理委员会〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：2020-005）

#### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

#### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

#### 十六、重大关联交易

##### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市水务（集团）有限公司	见下注	向关联方采购成品水	采购成品水	政府定价	政府定价	1,122.25	21.61%	4,000	否	按月结算	政府定价	2019 年 12 月 27 日	披露于巨潮资讯网的《关于 2020 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2019-109）
深圳市京基房地产股份有限公司	见下注	向关联人购买综合服务	购买综合服务	市场定价	市场定价	41,672.2	96.77%		否	按项目开发和销售进度	市场定价	2019 年 05 月 15 日	2019-036 号公告
合计				--	--	42,794.45	--	4,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司第九届董事会 2019 年第九次会议于 2019 年 12 月 26 日审议通过《关于 2020 年度日常关联交易预计的议案》，预计公司 2020 年度与深圳市水务（集团）有限公司发生关联交易 4,000 万元，报告期内实际发生额 1,122.25 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				政府定价									

注：

(1) 深圳市水务（集团）有限公司为布吉供水另一参股股东深圳市深水龙岗水务集团有限公司的母公司，该公司与本公司的关系并不构成《股票上市规则》第 10.1.3 条规定的上市公司关联法人关系，公司依据《企业会计准则第 36 号-关联方披露》的规定，将其纳入关联方。

(2) 深圳市京基房地产股份有限公司为本公司控股股东之控股子公司。

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

经公司第九届董事会 2020 年第三次临时会议及 2019 年年度股东大会审议通过，公司于 2020 年 7 月与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目合作。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于签订城市更新项目合作协议暨关联交易的公告 (公告编号：2020-032)	2020 年 6 月 3 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

## (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

适用  不适用

### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
山海上园 2、6、7 栋购房客户	2019 年 06 月 15 日	360,000		234,790.8	连带责任 保证		否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）			0	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）				234,790.8
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）			360,000	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）				234,790.8
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
高州京基智农	2020 年 10 月 31 日	76,000	2020 年 12 月 30 日	20,000	连带责任 保证		否	否
徐闻京基智农	2020 年 10 月 31 日	165,000	2020 年 12 月 30 日	57,300	连带责任 保证		否	否
贺州京基智农	2020 年 10 月 31 日	57,000		-			否	否
文昌京基智农	2020 年 10 月 31 日	55,000		-			否	否
惠州京基智农	2020 年 10 月 31 日	13,000		-			否	否

台山京基智农	2020 年 10 月 31 日	57,000		-			否	否
阳江京基智农	2020 年 10 月 31 日	57,000		-			否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		480,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				77,300
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		480,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				77,300
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		480,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				312,090.8
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		840,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				312,090.8
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				113.39%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				77,300				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				174,470.46				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				251,770.46				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	203,525.99	5,702.47	0
其他类	自有资金	30,000	0	0
合计		233,525.99	5,702.47	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称 (或受托人姓名)	受托机构(或受托人)类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益(如有)	报告期实际收益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额(如有)	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引(如有)
民生银行深圳分行	商业银行	银行结构性存款	23,500	自有资金	2020年04月29日	2020年07月29日	银行	保本浮动收益型	3.35%	196.27	196.27	196.27	0	是	是	披露于巨潮资讯网的《关于使用闲置自有资金进行投资理财的公告》(公告编号:2020-033)
工商银行深东支行	商业银行	银行理财产品	20,000	自有资金	2020年10月10日	2020年10月30日	银行	非保本浮动收益型	2.40%	27.4	26.6	0	0	是	是	
工商银行深东支行	商业银行	银行理财产品	20,000	自有资金	2020年11月03日	2020年11月30日	银行	非保本浮动收益型	2.40%	36.99	33	0	0	是	是	
工商银行深东支行	商业银行	银行理财产品	20,000	自有资金	2020年12月01日	2020年12月28日	银行	非保本浮动收益型	2.40%	36.99	39	0	0	是	是	
合计			83,500	--	--	--	--	--	--	297.65	294.87	--	0	--	--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

#### (2) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

#### 4、日常经营重大合同

适用  不适用

#### 5、其他重大合同

适用  不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同标的	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值（万元）	合同涉及资产的评估价值（万元）	评估机构名称	评估基准日	定价原则	交易价格（万元）	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况	披露日期	披露索引
本公司	广西建工集团第四建筑工程有限公司	康达尔山海上园二期2栋主体结构施工总承包	2019年02月28日			无		市场定价	18,295.46	否	无	截至报告期末累计已付14779.03万元	2019年01月19日	披露于巨潮资讯网的《关于与广西建工集团第四建筑工程有限公司签订项目总承包合同的公告》（公告编号：2019-003）
本公司	广西建工集团第四建筑工程有限公司	康达尔山海上园二期6、7栋主体结构施工总承包	2019年02月28日			无		市场定价	39,883.57	否	无	截至报告期末累计已付31345.54万元	2019年01月19日	披露于巨潮资讯网的《关于签订房地产项目开发建设及策划营销综合服务合同暨关联交易的公告》（公告编号：2019-036）
本公司	深圳市京基房地产股份有限公司	房地产项目开发建设及策划营销综合服务合同	2019年06月21日			无		市场定价		是	控股股东	截至报告期末累计已付40520.28万元	2019年05月15日	披露于巨潮资讯网《关于签订房地产项目开发建设及策划营销综合服务合同暨关联交易的公告》（公告编号：2019-036）
本公司	广东吴川建筑安装工程有限责任公司	山海上园三期施工总承包工程	2020年05月13日			无		市场定价	68,014.31	否	无	截至报告期末累计已付10202.15万元		

本公司	广东吴川建筑安装工程有限 公司	山海上园四期 施工总承包工 程	2020 年 05 月 13 日			无	市场 定价	129,818.31	否	无	截至报告 期末累计 已付 23194.66 万元		
-----	--------------------	-----------------------	------------------------	--	--	---	----------	------------	---	---	--------------------------------------	--	--

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等相关法律法规及《公司章程》的规定，进一步完善法人治理结构，加强内部控制建设，同时重视与股东、员工、供应商、客户及消费者等各相关利益方的沟通交流，保障利益相关方的合法权益，并积极承担社会责任，实现与利益相关方共赢发展。

#### （一）股东与投资者权益保护

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等有关法律法规建立了较为健全的法人治理结构，并结合公司实际情况持续修订和完善内部控制制度；严格按照有关法律法规及规范性文件等规定履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、完整、及时；注重与投资者交流，通过电话、电子邮件、投资者关系互动平台等多层次、多渠道的方式加强与投资者的沟通，公平对待每一位投资者，切实维护公司股东利益特别是中小股东的合法权益。

同时，为了让所有股东分享公司的经营发展成果，在符合利润分配条件以及保证公司正常经营资金需要的前提下，公司报告期内制定并顺利实施2019年度利润分配方案，累计分红30,185.06万元。

#### （二）员工权益保护

##### 1、保障员工合法权益

公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规进行员工招聘；为员工提供安全、舒适的工作环境，关注员工身心健康，每年安排体检；建立安全生产管理体系，实现安全生产全覆盖，保障一线员工健康与安全；新冠肺炎疫情期间，为员工提供远程办公条件、采用好视通等平台召开会议，及时解决员工反馈的相关问题。

##### 2、完善薪酬考核体系

公司建立了完善的薪酬管理制度和绩效考核制度，形成“岗位工资 + 季度绩效 + 年度奖金 + 福利”的薪酬结构，充分激发员工的积极性和创造性。

##### 3、完善人才培养体系

公司搭建了新员工系列、业务系列、职业化系列、内训师系列以及领导力系列等五大系列的人才培养项目，规划以学习发展平台为基础，通过培训项目运营，整合公司内部优质资源，为员工提供规范化、系统化的学习支持，全面促进员工成长与发展；充分发挥培训工作效用，促进组织能力提升，助推公司战略落地；积极创建全员培训机制，加强公司人才培养体系建设，在实现员工自我价值的同时，提升公司的核心竞争力。

##### 4、丰富员工业余生活

公司积极支持员工业余开展丰富多样的文体活动，报告期内通过组织开展员工季度生日会、传统节日日专题活动、员工运动俱乐部、员工拓展等一系列活动丰富员工文化生活，增强员工归属感和使命感。

#### （三）供应商、客户和消费者权益保护

公司严格遵守商业道德和公平、公正、公开的采购原则，探索与供应商共赢的合作模式；主动了解客户需求，建立完善的客户服务机制，与客户开展互惠合作；注重食品安全和疾病防疫，严格把控食品安全和质量标准，确保为广大消费者提供安全、健康的食品，保护消费者权益。

#### （四）环境保护与可持续发展

公司重视环境保护，持续打造生态养殖模式，构建种养结合的可持续发展体系。公司各地生猪养殖产业链项目均立足当

地的社会效益、经济效益与环境保护协调发展的生产设计理念，进行环保设施升级，同时依托国内知名养殖专家及华南农业大学京基智农技术研究院的技术团队，养殖场设备选型及环保工艺均采用国内乃至国际领先的技术装备，如配套国际先进的二级AO+UASB+沉淀消毒的污水处理工艺设备、国内领先的喷淋式废气消纳设备以及从日本引进的好氧式发酵罐技术等，全域推进畜禽养殖废弃物高效资源化利用，以“无渗漏、无排放、无污染”为导向，实现种养结合的循环生态体系。

#### （五）质量管理与食品安全

公司经营管理团队坚持“践行社会责任服务社会民生”，强调必须坚持诚信经营，保证农产品质量优质、工程建设质量过硬。报告期内，公司先后获得“2019年广东省守合同重信用企业”“深圳知名品牌”“2020年度优秀‘圳品’企业”等多个荣誉称号。同时，为响应深圳市政府关于保供给和“实施食品安全的战略，打造市民满意的食品安全城市”的号召，公司凭借自身在农业领域的全产业链优势，坚守“把健康带给您”的经营理念，积极参与深圳食品安全的相关工作，上游把控产品品质，下游输出安全的农产品，助力将深圳打造成市民满意的食品安全城市。

#### （六）助力保障生猪供应

为了贯彻落实全国促进生猪生产保障市场供应电视电话会议精神，同时响应2020年中央一号文件和《2020年国务院政府工作报告》要求，推进生猪生产规模化、标准化，发展现代养殖业，助力产业发展，公司报告期内加快布局粤港澳大湾区核心辐射区域，截至报告期末，签约总规模约1,300万头，其中徐闻项目一期、二期和高州项目已顺利引种投产。此外，公司与深圳市市场监督管理局就深圳市“菜篮子”产品稳产保供合作事宜签署《战略合作框架协议》，约定公司未来按照年出栏500万头的规模，优先向深圳市供应生猪及各类肉制品。随着公司各地生猪养殖项目的陆续引种投产，公司必将为保障粤港澳大湾区的生猪供应发挥重要作用。

#### （七）助力乡村振兴

公司本着“三农优先”原则，通过“3（企业+银行+农民专业合作社/农户）+1（政府）”模式，以产业兴旺推动乡村振兴，推进美丽乡村建设，助力农民增收、农业发展、农村稳定，实现农业现代化，带动农民致富。公司在各生猪养殖项目所在地成立下属公司，为项目所在地提供了大量的就业岗位，同时加大对当地人才的培训力度，提高人员专业化水平，为当地社会发展提供造血功能。

#### （八）疫情防控及社会公益

2020年，面对突如其来的新冠肺炎疫情影响，公司于春节疫情防控形势严峻期间，积极组织各农业项目公司向项目所在地捐赠口罩等价值数十万的疫情防控物资，支持项目当地疫情防控工作的开展；公司下属惠州养殖基地捐赠价值10万元的爱心鸡蛋，为奋战在抗击疫情一线的医护人员、政府工作人员送去慰问和关爱；同时公司有组织、有计划地对项目地进行多次助学捐赠、奖学捐赠、节日慰问（老人、孤儿、贫困户、贫困地区学生等特定对象）等，获得较好的社会反响。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

不适用

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、2020年1月，公司与深圳市规划和自然资源局宝安管理局（以下简称“宝安管理局”）就公司位于西乡街道的A108-1159、A108-1160宗地处置事宜签订《土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2016）1010号补充合同一、深地合字（2016）1011



号补充合同一），主要补充约定：公司应于2020年12月30日前按规定完善有关手续并按批准的施工设计图动土施工，上述两宗地块上建设项目应分别于2022年12月30日、2023年5月30日前竣工，逾期未开工或竣工的，按有关规定依法处置。

2020年6月，公司与宝安管理局就A108-1159宗地土地利用要求调整事宜签订《土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2016）1010号之补充合同二），约定将该地块土地利用要求调整为：总建筑面积（计算容积率面积）88,730平方米，其中：住宅39,790平方米、商务公寓17,720平方米、酒店30,480平方米、商业560平方米、物业管理用房180平方米。

以上内容详见公司分别于2020年1月14日、6月3日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于签订〈土地使用权出让补充合同书〉的公告》（公告编号：2020-003、2020-036）。

2、公司于2020年1月20日分别与广东省开平市人民政府及江门市农业农村局、新会区人民政府及江门市农业农村局、台山市人民政府及江门市农业农村局签署《战略合作框架协议》；于2020年5月18日、5月22日、8月13日、10月13日、11月9日、12月17日分别与汕尾市农业农村局、广西贺州市人民政府、广东阳江市人民政府、云浮市云安区人民政府、广西农业农村厅、广东肇庆市高要区禄步镇人民政府签署关于投资建设生猪养殖产业链项目的框架协议；于2020年11月23日与深圳市市场监督管理局就深圳市“菜篮子”产品稳产保供合作事宜签署《战略合作框架协议》。

以上内容详见公司分别于2020年1月22日、5月19日、5月23日、8月19日、10月15日、11月10日、11月25日、12月18日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的相关公告（公告编号：2020-004、2020-028、2020-029、2020-043、2020-060、2020-067、2020-070、2020-075）。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、经公司第九届董事会2020年第二次临时会议审议，公司于2020年4月13日与深圳市众鹏实业有限公司（以下简称“众鹏实业”）签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的布吉供水70%股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使。详见公司2020年4月14日披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于签署深圳市布吉供水有限公司有关合作协议的公告》（公告编号：2020-017）。

2、经公司第九届董事会2020年第二次临时会议审议，公司于2020年4月13日与罗爱华、伟江发展有限公司（以下简称“伟江发展”）签署《伟江发展有限公司股权转让协议》，约定将公司持有的伟江发展100%股权以人民币210万元（大写：人民币贰佰壹拾万元整）的价格转让给罗爱华。详见公司2020年4月14日披露于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于转让子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2020-018）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	63,060	0.02%						63,060	0.02%
3、其他内资持股	63,060	0.02%						63,060	0.02%
境内自然人持股	63,060	0.02%						63,060	0.02%
二、无限售条件股份	402,428,671	99.98%						402,428,671	99.98%
1、人民币普通股	402,428,671	99.98%						402,428,671	99.98%
三、股份总数	402,491,731	100.00%						402,491,731	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,359	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	13,165	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
京基集团有限公司	境内非国有法人	42.88%	172,597,757	4,960,274	0	172,597,757	质押	96,449,173
深圳市京基时代实业有限公司	境内非国有法人	29.85%	120,141,071	0	0	120,141,071	质押	116,641,816
上海天倚道投资管理有限公司-天倚道天道 10 号私募证券投资基金	境内非国有法人	2.25%	9,045,300	9,045,300	0	9,045,300		
凌丽华	境内自然人	2.17%	8,750,000	8,750,000	0	8,750,000		
林炜豪	境内自然人	1.88%	7,561,673	7,561,673	0	7,561,673		
陈平	境内自然人	1.58%	6,351,800	6,351,800	0	6,351,800		
徐意	境外自然人	0.84%	3,400,000	3,400,000	0	3,400,000		
陈小英	境内自然人	0.35%	1,400,000	-335,232	0	1,400,000		

余海燕	境内自然人	0.35%	1,391,272	504,100	0	1,391,272		
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.34%	1,380,152	0	0	1,380,152		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东京基集团持有第二大股东深圳市京基时代实业有限公司 100% 股权，二者为一致行动人；公司未知其余股东间是否存在关联关系及是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
京基集团有限公司	172,597,757	人民币普通股	172,597,757					
深圳市京基时代实业有限公司	120,141,071	人民币普通股	120,141,071					
上海天倚道投资管理有限公司-天倚道天道 10 号私募证券投资基金	9,045,300	人民币普通股	9,045,300					
凌丽华	8,750,000	人民币普通股	8,750,000					
林炜豪	7,561,673	人民币普通股	7,561,673					
陈平	6,351,800	人民币普通股	6,351,800					
徐意	3,400,000	人民币普通股	3,400,000					
陈小英	1,400,000	人民币普通股	1,400,000					
余海燕	1,391,272	人民币普通股	1,391,272					
深圳市钜盛华股份有限公司	1,380,152	人民币普通股	1,380,152					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东京基集团持有第二大股东深圳市京基时代实业有限公司 100% 股权，二者为一致行动人；公司未知其余股东间是否存在关联关系及是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	1、上海天倚道投资管理有限公司一天倚道天道 10 号私募证券投资基金通过信用证券账户持有公司股份 9,045,300 股； 2、凌丽华通过信用证券账户持有公司股份 8,750,000 股； 3、林炜豪通过信用证券账户持有公司股份 7,561,673 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
京基集团有限公司	陈华	1997年9月16日	279381452	一般经营项目是：投资兴办高科技工业、房地产、旅游、餐饮、能源、储运等实业（具体项目另行申报）；国内贸易，从事货物及技术的进出口业务（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；自有物业租赁；物业管理（凭物业管理资质证书经营）；会所管理及咨询；高新科技建筑材料的技术开发，各类经济信息咨询（不含限制项目）；游艇租赁；从事广告业务；酒店管理、餐饮管理；日用百货、副食的内部零售及相关配套服务；会议服务（法律、行政法规、国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）；健身服务；电子商务。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）许可经营项目是：棋牌、茶艺、游泳池、健身房、保健、按摩、足浴；附属商务中心、商场；美容美发、桑拿；机动车辆停放服务；旅业、住宿；咖啡厅、咖啡制售；酒吧、KTV、公共浴室；销售烟酒、饮料；中西餐制售；餐饮服务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	1、截至报告期末，京基集团持有阳光新业地产股份有限公司（简称“阳光股份”，股票代码：000608）股份 22,477.10 万股，占阳光股份总股本的 29.97%，系阳光股份控股股东。 2、2020年3月20日，京基集团持有仁东控股股份有限公司（简称“仁东控股”，股票代码：002647）股份 39,713,080 股，占仁东控股总股本的 7.09%；报告期内，京基集团对前述所持股份进行减持；截至报告期末，京基集团不再持有仁东控股股份。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈华	本人	中国	否
周磊	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	是

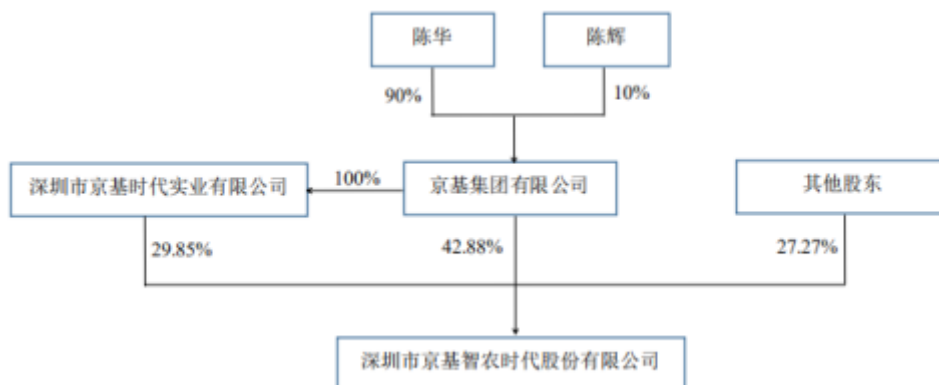
主要职业及职务	陈华为京基集团董事长；周磊为京基集团总裁
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市京基时代实业有限公司	陈华	1996 年 5 月 28 日	80,000 万人民币	兴办实业(具体项目另行申报)；股权投资；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；自有房屋租赁。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

公司于2020年11月28日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露《关于控股股东增持公司股份计划的公告》（公告编号：2020-071）。京基集团计划自2020年11月30日起6个月内通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式增持公司股份，累计增持金额不低于人民币10,000万元，且不超过人民币20,000万元。京基集团承诺在增持计划实施期间及增持计划完成后6个月内不减持其所持有的公司股份。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。



## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)
熊伟	董事长	现任	男	43	2018年06月29日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
巴根	董事、总裁	现任	男	48	2018年08月13日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
蔡新平	董事、副总裁	现任	男	47	2018年08月13日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
黄益武	董事、副总裁、财务总监	现任	男	36	2018年08月13日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
靳庆军	董事	现任	男	63	2018年09月17日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
黄明祥	董事	现任	男	62	2018年09月17日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
陈家俊	董事	现任	男	28	2020年06月23日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
栾胜基	独立董事	现任	男	69	2015年06月30日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
王红兵	独立董事	现任	男	59	2018年06月29日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
李东明	独立董事	现任	男	46	2018年09月03日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
魏达志	独立董事	现任	男	67	2020年09月17日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
尚鹏超	监事	任免	男	30	2018年09月17日	2021年03月19日	0	0	0	0	0
王鸿鹤	监事	任免	男	48	2018年09月03日	2020年12月24日	0	0	0	0	0
陈家慧	监事	现任	女	27	2020年09月17日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
张莉莉	监事	现任	女	34	2018年09月06日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
黄丽芳	监事	现任	女	36	2018年09月06日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
谢永东	副总裁	现任	男	50	2019年01月18日	2021年06月28日	0	0	0	0	0

王鸿鹤	副总裁	任免	男	48	2020年12月25日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
尚鹏超	董事会秘书	任免	男	30	2021年03月20日	2021年06月28日	0	0	0	0	0
杨玉雄	董事	离任	男	52	2018年09月17日	2020年06月11日	0	0	0	0	0
陈东	独立董事	离任	男	49	2018年09月17日	2020年09月18日	0	0	0	0	0
李传玉	监事	离任	女	53	2019年07月01日	2020年09月03日	0	0	0	0	0
黄馨	执行副总裁	离任	男	50	2015年06月30日	2020年06月30日	84,080	0	0	0	84,080
胡琴	副总裁、董事会秘书	离任	女	53	2015年10月28日	2020年09月11日	0	0	0	0	0
陈凯鸿	董事会秘书	离任	男	37	2020年09月15日	2020年12月21日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	84,080	0	0	0	84,080

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈家俊	董事	被选举	2020年6月23日	股东大会选举
魏达志	独立董事	被选举	2020年9月17日	股东大会选举
陈家慧	监事会主席	被选举	2020年9月17日	经股东大会选举为监事；于2021年3月25日经监事会选举为监事会主席
杨玉雄	董事	离任	2020年6月11日	个人原因
陈东	独立董事	离任	2020年9月17日	个人原因
李传玉	监事	离任	2020年9月3日	个人原因
黄馨	执行副总裁	离任	2020年6月30日	个人原因
胡琴	副总裁、董事会秘书	离任	2020年9月11日	个人原因
陈凯鸿	董事会秘书	离任	2020年12月21日	个人原因
王鸿鹤	监事/副总裁	任免	2020年12月25日	因工作调整原因辞去监事职务；经董事会审议通过，任公司副总裁
尚鹏超	监事/董事会秘书	任免	2021年3月19日	因工作调整原因辞去监事职务；于2021年3月20日经董事会审议通过，任董事会秘书

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### （一）董事主要工作经历

熊伟，男，1978年1月出生，中国国籍，会计学专业，学士学位。曾任健康元药业集团股份有限公司南方区域公共事务负责人、深圳市京基房地产股份有限公司品牌营销管理中心总经理、京基集团有限公司常务副总经理、深圳市京基房地产股份有限公司副总裁、京基集团有限公司常务副总裁、深圳市京基百纳商业管理有限公司董事长、深圳市京基物业管理有限公司董事长。现任京基集团有限公司董事、深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司董事、深圳市百纳小额贷款有限责任公司董事、阳光新业地产股份有限公司董事、总裁。2018年8月至今任公司董事长。

巴根先生：中国国籍，1972年出生，生物化学专业，学士学位。1993年至2008年1月先后任职于深圳市越好实业有限公司、深圳市万科物业管理有限公司、深圳市家德实业有限公司。2008年1月至2018年8月，担任深圳市京基百纳商业管理有限公司总裁，目前兼任深圳市百纳小额贷款有限责任公司董事长。2018年8月至今任公司董事、总裁。

蔡新平先生：中国国籍，1973年出生，人力资源管理专业，学士学位。1998年2月至2001年8月担任耐克南方区域陈村生产基地培训主管、ISO14001环境认证经理助理。2001年9月至2004年11月先后担任深圳市万科物业发展有限公司培训主管、总经理办公室主任。2004年12月至2013年9月先后担任深圳市电信实业增值业务分公司人力资源经理、深圳市电信实业公司总部人力资源总经理助理、中通信息服务有限公司票据分公司副总经理、营维分公司副总经理、中通信息服务有限公司总部办公室主任；2013年至2018年8月担任深圳市京基百纳商业管理有限公司副总裁、深圳市京基房地产股份有限公司副总裁、深圳市京基百纳商业管理有限公司常务副总裁。2018年8月至今任公司董事、副总裁。

黄益武先生：中国国籍，1984年出生，企业管理专业，硕士学位，中国注册会计师。2010年9月至2017年3月先后任毕马威华振会计师事务所深圳分所审计员、助理经理，京基集团有限公司审计管理中心审计主管、审计经理、审计总监，2017年3月至2018年8月任京基集团有限公司审计管理中心副总经理，兼任京基集团有限公司监事、深圳市京基物业管理有限公司监事、深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司监事、深圳市京基晶都酒店管理有限公司监事、深圳市京基海湾酒店管理有限公司监事、深圳市京基住宅物业管理有限公司监事。2018年8月至今任公司董事、副总裁、财务总监。

靳庆军先生：中国国籍，1957年出生，法学专业，硕士学位。靳庆军先生曾先后任职于香港孖士打律师行、英国律师行Clyde & Co.、中信律师事务所、信达律师事务所、金杜律师事务所，兼任国泰君安证券股份有限公司独立董事及深圳市郑中设计股份有限公司独立董事等。2018年9月至今任公司董事。

黄明祥先生：中国国籍，1959年出生，管理学专业，硕士学位。1980年12月至1982年6月担任广东惠州市人民银行干部；1982年6月至1984年1月担任广东深圳市人民银行干部；1984年1月至1995年5月先后担任广东深圳市工商银行员工、股长、科长、支行行长、分行副行长；1995年5月至1997年10月先后担任华商银行副总裁、总裁、董事长（兼工商银行深圳市分行副行长）；1997年10月至2002年9月担任工商银行深圳市分行行长；2002年9月至2003年12月担任工商银行广东省分行副行长；2003年12月至2009年8月担任工商银行广东省分行行长；2009年8月至2014年5月担任工银国际控股有限公司副董事长兼行政总裁；2014年5月至2016年4月担任工银国际控股有限公司董事长兼行政总裁；2016年4月至2018年1月担任香港天利控股公司董事会主席；2018年3月至今，担任香港景汇集团控股有限公司董事长兼总裁。2018年9月至今任公司董事。

陈家俊先生：中国国籍，1992年出生，金融学硕士。2015年5月至2019年1月任职于深圳市京基百纳商业管理有限公司，先后担任副总裁及总裁；2019年1月至今先后担任酷派集团执行董事、董事会主席。2020年6月至今任公司董事。

栾胜基先生：中国国籍，1951年生，北京大学教授、博士生导师，历任北京大学深圳研究生院副院长，深圳市深港产学研基地环境模拟与控制实验室副主任。现任深圳市北京大学深圳研究院分析测试中心有限公司董事长、深圳市人居科技有限公司董事长。2015年6月至今任公司独立董事。

王红兵先生：中国国籍，1961年生，硕士、复旦大学EMBA、高级经济师、高级会计师，深圳市麦瑞资产管理有限公司董事长。曾先后担任南京市农业银行副行长、上海浦东发展银行总行财务总监、上海浦东发展银行深圳分行行长、上海市驻深圳企业家协会会长、深圳市中小企业发展促进会副会长，曾荣获全国金融劳动模范和全国优秀银行行长称号、曾任深圳广田装饰集团股份有限公司独立董事。现任深圳市麦瑞资产管理有限公司董事长，2018年6月至今任公司独立董事。

李东明先生：中国国籍，1975年出生，经济学博士。1999年7月至2019年10月先后任职于中国民生银行、中国人民保险公司、中国人保寿险公司、北京鑫恒投资管理有限公司、中国国家开发银行金融有限公司、深圳市同心投资基金股份公司、腾邦控股（06880.HK）。目前任深圳市恒裕堂投资有限公司总经理、医晟（北京）科技服务有限公司董事长、爱心人寿保险股份有限公司董事。2018年9月至今任公司独立董事。

魏达志先生：中国国籍，1953年出生，深圳大学经济学院教授、深大产业经济研究中心主任，其研究方向为特区经济、产业经济、科技经济、艺术经济、深港合作、城市与区域经济。魏达志先生自2000年以来先后担任宁夏内陆开放型经济试验区决策咨询委员、广东省人大常委会财经咨询专家、深圳市政协三四届常委、深圳市人大四五届常委、市人大计划预算委员会委员、深圳市决策咨询委员会委员、深圳市宝安区政府顾问、宝安区科技顾问、龙华区政府决策咨询委员会委员等；先后于深圳市鸿基（集团）股份有限公司、深圳广田装饰集团股份有限公司及深圳市彩虹精细化工股份有限公司担任独立董事；现兼任广东省人民政府参事。2020年9月至今任公司独立董事。

## （二）监事主要工作经历

陈家慧女士：中国国籍，1993年出生，毕业于不列颠哥伦比亚大学经济与统计学专业，学士学位。毕业后曾任工银亚洲客户经理，2019年3月至今任京基集团有限公司总裁助理。2020年9月至今任公司监事，现任公司监事会主席。

张莉莉女士：中国国籍，1986年出生，法学专业，学士学位。2008年1月至2009年11月担任渣打银行深圳分行客户关顾部（CSR）专员。2010年4月至2018年8月期间先后担任深圳市京基百纳商业管理有限公司KKMALL总经理助理、人事行政主管、人事行政经理、KKMALL副总经理。现任本公司总裁办公室总经理。2018年9月至今任公司监事。

黄丽芳女士：中国国籍，1984年出生，汉语言文学（秘书）专业，学士学位。2007年5月至2009年1月担任广州市江稼汇贸易有限公司行政助理。2009年4月至2018年8月期间先后在深圳市京基百纳商业管理有限公司、京基集团有限公司、深圳市京基房地产股份有限公司担任行政经理、员工关系经理、人力行政中心高级专业经理。现任本公司人力资源副总监。2018年9月至今任公司监事。

## （三）高级管理人员主要工作经历

巴根先生、蔡新平先生、黄益武先生主要工作经历信息详见“董事主要工作经历”部分内容。

谢永东先生：中国国籍，1970年出生，应用生物学专业，研究生学历。1992年7月至2012年7月任深圳市康达尔饲料有限公司营销经理、深圳康达尔（江西）饲料有限公司副总经理、深圳康达尔（安徽）饲料有限公司执行董事、广东京基智农科技有限公司总经理；2012年7月至2015年6月担任广东京基智农科技有限公司执行董事、本公司董事兼副总裁；2015年7月至今任广东京基智农科技有限公司董事长。现任公司副总裁。

王鸿鹤先生：中国国籍，1973年出生，工业电气自动化专业，学士学位。1995年至1998年10月任职于中石化集团河南油田设计院；1998年至2002年，担任深圳庐山置业房地产开发公司机电主管；2002年6月至2018年8月先后任职深圳市京基房地产股份有限公司工程主管、工程部经理、工程管理中心总经理、副总裁，2018年9月至2020年12月任公司监事、房地产业部总裁，2019年4月至今兼任深圳市京基智农房地产开发有限公司总经理。2020年12月至今任公司副总裁。

尚鹏超先生：中国国籍，1990年出生，法学专业，硕士学历。曾任职于金杜律师事务所，2018年9月至2021年3月任本公司监事，现任公司证券法务中心总经理。2021年3月起任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
熊伟	京基集团有限公司	董事	2016年09月01日		是
陈家慧	京基集团有限公司	总裁助理	2019年03月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
熊伟	深圳市百纳小额贷款有限责任公司	董事	2012年12月12日		否
	深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	董事	2013年12月30日		否
	阳光新业地产股份有限公司	董事、总裁	2020年05月29日		是
巴根	深圳市百纳小额贷款有限责任公司	董事长	2012年12月12日		否
陈家俊	酷派集团	董事会主席	2019年08月30日		是
	酷派集团	行政总裁	2020年12月20日		是
靳庆军	国泰君安证券股份有限公司	独立董事	2014年09月04日		是
	深圳市郑中设计股份有限公司	独立董事	2018年02月28日		是
黄明祥	景汇集团控股有限公司	董事长、总裁	2018年03月01日		是
栾胜基	深圳市北京大学深圳研究院分析测试中心有限公司	董事长	2014年06月09日		是
	深圳市人居科技有限公司	董事长	2011年02月25日		否
王红兵	深圳市麦瑞资产管理有限公司	董事长、总经理	2012年03月07日		是
	新疆中麦新瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人	2007年12月19日		否
	深圳市微能科技有限公司	董事	2011年11月25日		否
	江苏瑞芝康健老年产业(集团)有限公司	执行董事、总经理	2013年11月14日		否
李东明	爱心人寿保险股份有限公司	董事	2017年08月01日		否
	深圳市恒裕堂投资有限公司	总经理	2019年11月27日		否
	医晟(北京)科技服务有限公司	董事长	2020年06月03日		是
魏达志	深圳大学	教授	1997年05月01日		是
	广东省政府	参事	2016年01月01日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### (1) 决策程序

公司独立董事、外部董事和外部监事的津贴由薪酬与考核委员会拟定方案经董事会审议后报股东大会批准；公司高级管理人员（含兼职董事的高级管理人员）的薪酬由董事会批准。

(2) 确定依据

公司2015年6月26日召开的2014年年度股东大会审议通过《公司董事、监事及高级管理人员绩效考核与薪酬发放管理办法（2015年修订）》，明确了公司独立董事、外部董事和公司高级管理人员（含兼职董事的高级管理人员）的薪酬标准。其中，公司对高级管理人员（主要包括董事长、总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书、总裁助理）实行年薪制，年薪包括基本薪酬和绩效薪酬两部分；公司高级管理人员（包括兼职董事的公司高级管理人员）的薪酬是根据其所担任的公司行政管理职务，按《公司章程》及公司薪酬管理制度确定标准，不领取董事津贴；兼职监事的公司员工薪酬是根据其所担任的公司行政管理职务，按《公司章程》及公司薪酬管理制度确定标准，不领取监事津贴。独立董事和外部董事出席公司董事会和股东大会的差旅费以及按《公司章程》及相关规定行使职权所需费用，由公司据实报销。

(3) 实际支付情况

报告期内，公司独立董事津贴为每人每年10万元（税前）；外部董事津贴为每人每年8万元（税前）；公司高级管理人员（含兼职董事的高级管理人员）和兼职监事的公司员工的基本薪酬按月支付，绩效薪酬根据公司经营情况及考核结果按年度支付。报告期内，公司实际支付独立董事、外部董事、监事、高级管理人员税前报酬合计为1,860.07万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
熊伟	董事长	男	43	现任	8	是
巴根	董事、总裁	男	48	现任	420.06	否
蔡新平	董事、副总裁	男	47	现任	334.96	否
黄益武	董事、副总裁、财务总监	男	36	现任	205.06	否
靳庆军	董事	男	63	现任	8	否
黄明祥	董事	男	60	现任	8	否
陈家俊	董事	男	28	现任	4.18	是
杨玉雄	董事	男	52	离任	3.58	是
栾胜基	独立董事	男	69	现任	10	否
王红兵	独立董事	男	59	现任	10	否
李东明	独立董事	男	46	现任	10	否
魏达志	独立董事	男	67	现任	2.88	否
陈东	独立董事	男	49	离任	7.15	否
尚鹏超	监事/董事会秘书	男	30	任免	94.48	否
陈家慧	监事会主席	女	27	现任	0	是
张莉莉	监事	女	34	现任	84.51	否
黄丽芳	监事	女	36	现任	54.09	否
王鸿鹤	监事/副总裁	男	48	任免	207.97	否
李传玉	监事	女	53	离任	0	是

谢永东	副总裁	男	50	现任	230	否
黄馨	执行副总裁	男	50	离任	51.49	否
胡琴	董事会秘书、副总裁	女	53	离任	90.28	否
陈凯鸿	董事会秘书	男	37	离任	15.38	否
合计	--	--	--	--	1,860.07	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	77
主要子公司在职员工的数量（人）	1,228
在职员工的数量合计（人）	1,305
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,305
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	647
销售人员	43
技术人员	157
财务人员	77
行政人员	241
工程人员	140
合计	1,305
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	71
本科	296
大专	315
高中、中专	247
高中以下	376
合计	1,305

## 2、薪酬政策

报告期内，员工的工资均按照公司薪酬管理制度按月发放。员工的绩效薪酬与公司的经营效益直接挂钩，公司根据当期净利润总额提取相应比例的绩效薪酬，并结合员工的绩效考评结果和在岗时间进行核发。对未完成年度经营目标的公司，不计发绩效奖金。

公司年度薪酬总额计划由总部总裁办公室根据公司主要经济指标完成情况，实施总量控制与管理，同时列入年度预算管理进行有效控制。

## 3、培训计划

公司针对不同层级、不同业务类型搭建培训体系，鼓励多形式、多渠道的知识和技能培训。目前公司聚焦养殖农业发展，致力于多个新项目拓展及目前在建项目的投产与运营。面临新旧业务交替及新老团队磨合，公司2020年培训工作面临较大压力。2020年培训的工作重点在于培训体系建设与完善、组织学习资源的萃取与开发、培训项目的优化与运营、企业文化的传播与传承以及培训团队的搭建与培养等内容。

(1) 培训体系建设与完善：完善培训制度，规范培训管理，聚焦企业人才全面发展，挖掘业务培训需求，逐步完善形成生产运营三阶、京选之秀、京职达人、京睿之师、京解之才以及智农学堂6大系列人才培养项目；

(2) 组织资源萃取与开发：充分挖掘内部资源储备，建立资源共享渠道，完善资源体系建设，合理利用内部师资与经验资源，将个人智慧转化成组织智慧，为业务培训提供强有力支撑；

(3) 培训项目运营：全面启动业务知识与实操、新员工培养、职业化塑造、内训师培养、领导力发展、主题沙龙与讲座等6大培训项目，确保多岗位、多元化、全面性知识学习有效开展，为公司员工提供针对性、规范化、系统化的学习支持，解决业务需求，推动人才的快速成长；企业文化传播；

(4) 弘扬与传播企业核心文化，营造良好的组织学习氛围，提升组织学习能力；

(5) 培训团队搭建与培养：加强企业培训队伍建设，不断助力组织培训运营能力提升。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用



## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

#### (一) 公司治理的基本情况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等业务规则的要求，不断完善《公司章程》及股东大会、董事会（含下设专门委员会）、监事会相关制度，基本形成权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。截至报告期末，公司治理的实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

#### (二) 向大股东、实际控制人报送非公开信息的情况

根据国家税务总局2017年发布的《千户集团名册管理办法》《国家税务总局关于开展千户集团扩围工作的指导性意见》的要求，报告期内，公司存在向控股股东京基集团报送部分月度及季度财务数据的情形。京基集团及相关员工均已填写《内幕信息知情人登记表》并签署《内幕信息知情人承诺函》，明确其对公司报送的非公开财务信息负有保密责任等事项。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司严格按照相关法律法规的要求，在业务、人员、资产、财务、机构等方面做到与控股股东分开，确保业务独立、人员独立、资产完整、财务独立、机构独立。具体如下：

- 1、公司业务完全独立于控股股东、实际控制人及其关联人，自主经营。公司与控股股东及其控制的企业虽在房地产业务方面存在同业竞争，但控股股东及实际控制人已作出并正在履行避免同业竞争的承诺，公司未来仅就存量地产项目进行开发。
- 2、公司人员独立于控股股东、实际控制人及其关联人。公司高级管理人员未在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。
- 3、公司资产独立完整、权属清晰，不存在被董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其关联人无偿占用或者支配的情况。
- 4、公司已建立健全独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，制定了规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；拥有独立的银行账户，依法独立纳税，会计人员未在控股股东单位兼职。
- 5、公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作，独立行使经营管理权，不存在与控股股东、实际控制人及其关联人机构混同等影响公司独立经营的情形。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	京基集团有限公司	其他	公司与控股股东存在部分业务重合或同业竞争	京基集团及其实际控制人陈华先生于2018年11月23日出具了关于避免同业竞争的承诺函，具体内容详见第五节“重要事项”之三“承诺事项履行情况”。	相关承诺事项正在履行中

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	71.60%	2020 年 03 月 23 日	2020 年 03 月 24 日	在《证券时报》及巨潮资讯网披露的《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-012）
2019 年年度股东大会	年度股东大会	87.82%	2020 年 06 月 23 日	2020 年 06 月 24 日	在《证券时报》及巨潮资讯网披露的《2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-040）
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	71.54%	2020 年 09 月 17 日	2020 年 09 月 18 日	在《证券时报》及巨潮资讯网披露的《2020 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-057）
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	71.54%	2020 年 11 月 16 日	2020 年 11 月 17 日	在《证券时报》及巨潮资讯网披露的《2020 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-069）

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

#### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

##### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
栾胜基	9	1	8	0	0	否	2

王红兵	9	2	7	0	0	否	2
李东明	9	0	9	0	0	否	4
陈东	6	1	5	0	0	否	1
魏达志	3	0	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》和《独立董事工作细则》等相关法律法规规定，勤勉尽责，按时出席相关会议，积极与其他董事、监事、管理层沟通交流，及时掌握公司的经营动态，深入了解公司的生产经营状况和投资理财、关联交易、担保等事项的进展情况，利用自己的专业优势，从各自专业角度提出合理的意见和建议；关注公司治理，为公司规范化运作起到了积极的作用；从公司生产经营及发展战略等方面为董事会科学决策提供了专业意见和建议。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况：报告期内，公司审计委员会共召开7次会议，审议通过了公司定期报告、关联交易、投资理财及续聘审计机构等事项。审计委员会对公司2020年度内控情况进行了核查，认为公司内控制度体系符合相关法律法规的规定，并能有效控制相关风险；就会计师事务所年度审计过程中发现的问题与审计人员进行有效沟通，切实履行审计委员会的工作职责。

2、提名委员会履职情况：报告期内，公司提名委员会共召开3次会议，审议通过了提名独立董事候选人、董事会秘书候选人及副总裁候选人等事项。

3、薪酬与考核委员会履职情况：报告期内，公司薪酬与考核委员会对公司董事及高级管理人员年度薪酬及公司独立董事津贴进行了审查。

4、战略委员会履职情况：报告期内，公司战略委员会共召开5次会议，审议通过了公司投资建设生猪养殖项目、对下属公司增资暨子公司股权转让等事项，并结合公司所处行业发展情况及公司自身发展状况，对公司长期战略规划和重大投资决策提出建议，支持公司继续在现代农业方面聚焦和深耕。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

高级管理人员的绩效考核由公司董事会负责。根据《公司章程》《董事会议事规则》以及《薪酬与考核委员会实施细则》，公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考评，制定薪酬方案并报董事会薪酬与考核委员会备案。

公司高级管理人员年度绩效考核以公司经济效益和持续发展为出发点，根据公司年度经营目标、重点工作和高级管理人员分管的工作内容确定。公司依据年度考核方案、全资子公司经营业绩考核实施办法，对高级管理人员的创新能力、基本素质、工作业绩、目标完成情况等进行全面考评，并据此进行相应的奖惩。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 03 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2020 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	90.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	90.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>a、企业更正已公布的财务报告，或注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报，或监管部门责令公司对以前年度财务报告存在的差错进行改正，或企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效，认定为重大缺陷；</p> <p>b、注册会计师发现当期财务报告存在一般错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报，或企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督存在重要缺陷，认定为重要缺陷；</p> <p>c、不属于重大缺陷和重要缺陷的，认定为一般缺陷。</p>	<p>a、缺乏民主决策程序导致重大失误，或违反国家法律法规受到重罚，或中高级管理人员和高级技术人员严重流失，或媒体频现负面新闻，波及面广，引起相关部门关注并展开调查，或重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，或董事、监事和高级管理人员舞弊，或内部控制重大缺陷未得到整改，认定为重大缺陷；</p> <p>b、民主决策程序存在但不够完善，导致出现一般失误，或违反国家法律法规受到轻微处罚或违反企业内部规章形成损失，或关键岗位业务人员流失严重，或媒体出现负面新闻，波及局部区域，或重要业务制度控制或系统存在缺陷，或中层员工舞弊，或内部控制重要缺陷未得到整改，认定为重要缺陷；</p> <p>c、不属于重大缺陷和重要缺陷的，认定为一般缺陷。</p>

定量标准	<p>a、影响水平超过评价年度报表利润总额的 5%，或超过评价年度资产总额的 1%，或超过评价年度营业收入的 5%，或超过评价年度所有者权益的 5%，认定为重大缺陷；</p> <p>b、影响水平超过评价年度报表利润总额的 3%，但不超过 5%，或超过评价年度资产总额的 0.5%，但不超过 1%，或超过评价年度营业收入的 3%，但不超过 5%，或超过评价年度所有者权益的 3%，但不超过 5%，认定为重要缺陷；</p> <p>c、不属于重大缺陷和重要缺陷的，认定为一般缺陷。</p>	<p>a、影响水平超过评价年度报表资产总额的 0.5%，认定为重大缺陷；</p> <p>b、影响水平超过评价年度资产总额的 0.3%，但不超过 0.5%，认定为重要缺陷；</p> <p>c、不属于重大缺陷和重要缺陷的，认定为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 03 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2020 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 03 月 25 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2021]002516 号
注册会计师姓名	薛祈明、施昌臻

#### 审计报告正文

深圳市京基智农时代股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称京基智农公司）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，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，公允反映了京基智农公司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，我们独立于京基智农公司，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、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。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

- 1、房地产收入的确认
- 2、土地增值税的计提
- 3、固定资产及在建工程的账面价值

##### （一）房地产收入的确认

##### 1、事项描述

京基智农公司主要从事房地产开发、饲料生产、养殖业、金融等投资、生产与销售。

如附注五、33，附注七、注释37.营业收入和营业成本，2020年度京基智农公司房地产营业收入322,164.42万元，占合并营业收入的79.13%。

京基智农公司房地产收入的确认中涉及房地产项目一系列合同及销售商品房风险报酬转移时点的判断条件复杂，且房地产营业收入对京基智农公司的重要性，以及单个房地产开发项目营业收入确认上的细小错误汇总起来可能对京基智农公司的利润产生重大影响，为此我们将房地产营业收入的确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们对于房地产收入的确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 评价与房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 检查京基智农公司销售合同以评价京基智农公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;

(3) 对于本期确认房地产营业收入的项目, 核查竣工备案表(回执); 选取样本, 检查销售合同及补充协议以及可以证明房产已交付的支持性文件, 以评价相关房地产营业收入是否符合京基智农公司的收入确认政策;

(4) 京基智农公司给业主发放的(精装)入伙通知书、经业主确认的(精装)收楼意见书, 以评价京基智农公司有关房地产开发项目的营业收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

基于已执行的审计工作, 我们认为, 房地产营业收入的确认符合收入的会计政策, 房地产营业收入是真实、完整的, 并记录于恰当的会计期间。

## (二) 土地增值税的计提

### 1、事项描述

如附注七、注释38.税金及附加, 京基智农公司在合并财务报表中列报的土地增值税合计人民币74,549.63万元。京基智农公司于每个资产负债表日, 根据相关税务法律法规的要求依据销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税, 土地增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。

在清算时, 京基智农公司实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大会计估计, 因此, 我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

### 2、审计应对

对土地增值税的计提, 我们执行的主要审计程序如下:

(1) 获取主要开发项目计算土地增值税的资料, 复核本年计提的土地增值税金额计算是否正确;

(2) 结合房地产营业收入审计, 分析管理层计算土地增值税时估计的房地产营业收入金额是否合理;

(3) 结合房地产开发产品审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确;

(4) 结合项目成本预算, 分析管理层在计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理。

基于已执行的审计工作, 我们认为, 土地增值税的计提符合相关税务法律法规的要求, 土地增值税的计提是完整、合理的, 并记录于恰当的会计期间, 土地增值税的计提列示没有不适当之处。

## (三) 固定资产及在建工程的账面价值

### 1、事项描述

京基智农公司持续投入资金建设生猪养殖终端产线, 以扩大生产能力。

如附注七、注释13.固定资产及附注七、注释14.在建工程, 京基智农公司在合并财务报表中列报的固定资产及在建工程账面价值合计人民币153,924.99万元, 占合并资产总额的15.68%。

京基智农公司固定资产及在建工程账面价值的确认中涉及到:

(1) 确定在建工程转入固定资产和开始计提折旧的时点;

(2) 估计相应固定资产的使用寿命及残值。

由于评价固定资产及在建工程的账面价值涉及管理层的重大判断, 且其对合并财务报表具有重要性, 因此, 我们将京基智农公司固定资产及在建工程的账面价值识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

对固定资产及在建工程账面价值, 我们执行的主要审计程序如下:

(1) 评价与固定资产及在建工程的完整性、存在和准确性相关的关键内部控制(包括估计使用寿命及残值等)的设计和运行有效性;



- (2) 选取样本，实地查看在建工程及固定资产的实物状态；
- (3) 检查工程实际运行情况及工程转固文件，评价在建工程转入固定资产的时点；
- (4) 通过将贷款利率核对至贷款协议，重新计算利息资本化率，评价在建工程中资本化利息的计算。

基于已执行的审计工作，我们认为，固定资产及在建工程的账面价值符合会计准则的要求，固定资产及在建工程的账面价值是真实、准确的，并记录于恰当的会计期间。

#### 四、其他信息

京基智农公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2020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

京基智农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，京基智农公司管理层负责评估京基智农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京基智农公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京基智农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，就可能对京基智农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京基智农公司不能持续经营。

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、就京基智农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、监督和执行集团公司审计。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） 薛祈明

中国 北京

中国注册会计师：

施昌臻

二〇二一年三月二十五日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,540,499,621.44	1,505,032,201.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	57,024,650.42	688,494,063.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	35,832,546.21	40,354,716.36
应收款项融资	20,000,000.00	20,000,000.00
预付款项	257,798,233.61	41,616,774.56
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	79,806,036.26	76,598,146.30
其中：应收利息	15,405,054.77	9,038,609.58
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,605,747,673.96	2,491,032,982.29

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	184,074,825.77	440,498,912.58
流动资产合计	6,780,783,587.67	5,303,627,797.17
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	965,485.45	965,485.45
其他权益工具投资	6,005,929.92	6,784,284.72
其他非流动金融资产		
投资性房地产	15,434,000.64	23,285,518.39
固定资产	538,178,306.23	505,784,189.04
在建工程	1,001,071,572.57	37,348,111.58
生产性生物资产	314,885,528.38	11,856,376.17
油气资产		
使用权资产		
无形资产	31,210,243.08	46,033,455.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	76,870,716.31	35,168,648.15
递延所得税资产	829,708,286.30	475,336,977.37
其他非流动资产	308,640,251.62	25,802,756.60
非流动资产合计	3,122,970,320.50	1,168,365,803.20
资产总计	9,903,753,908.17	6,471,993,600.37
流动负债：		
短期借款	65,000,000.00	43,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	1,084,533,627.68	657,691,464.59
预收款项	302,948,483.38	1,070,649,380.88
合同负债	1,596,906,830.02	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	105,379,969.40	109,879,049.33
应交税费	792,586,709.90	579,175,525.33
其他应付款	2,078,734,564.34	1,441,420,216.03
其中：应付利息	26,022,279.00	36,260,963.39
应付股利	6,136,861.04	10,648,240.28
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	207,515,984.66	62,141,293.40
流动负债合计	6,233,606,169.38	3,963,956,929.56
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	773,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	4,458,134.89	2,919,120.07
递延所得税负债	107,361,288.72	119,563,850.02
其他非流动负债	4,100,000.00	7,819,741.29
非流动负债合计	888,919,423.61	130,302,711.38
负债合计	7,122,525,592.99	4,094,259,640.94
所有者权益：		

股本	402,491,731.00	402,491,731.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	42,165,327.20	42,165,327.20
减：库存股		
其他综合收益	-711,763.51	-2,500,714.35
专项储备		
盈余公积	201,245,865.50	181,706,045.22
一般风险准备		
未分配利润	2,107,215,652.79	1,510,984,158.43
归属于母公司所有者权益合计	2,752,406,812.98	2,134,846,547.50
少数股东权益	28,821,502.20	242,887,411.93
所有者权益合计	2,781,228,315.18	2,377,733,959.43
负债和所有者权益总计	9,903,753,908.17	6,471,993,600.37

法定代表人：熊伟

主管会计工作负责人：黄益武

会计机构负责人：吴玉金

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,269,341,644.82	1,397,602,320.54
交易性金融资产		650,392,070.45
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	716,231.91	510,238.84
应收款项融资		
预付款项	212,757,119.09	38,654,933.00
其他应收款	1,521,696,662.19	383,378,792.27
其中：应收利息	15,351,576.69	8,518,164.37
应收股利		32,497,047.15
存货	2,534,870,983.45	2,448,152,242.69
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	181,720,030.29	293,317,151.52
流动资产合计	7,721,102,671.75	5,212,007,749.31
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	539,250,785.63	718,977,352.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,164,274.18	15,350,027.37
固定资产	65,773,771.21	77,082,057.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	8,126,757.96	12,288,021.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,389,789.46	13,046,607.34
递延所得税资产	829,708,286.30	475,336,977.37
其他非流动资产	78,529,919.09	12,377,102.98
非流动资产合计	1,544,943,583.83	1,324,458,146.78
资产总计	9,266,046,255.58	6,536,465,896.09
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	1,036,521,586.91	580,666,777.72
预收款项	302,948,483.38	1,061,305,451.90
合同负债	1,586,999,249.98	
应付职工薪酬	82,451,741.00	86,428,792.56
应交税费	755,159,357.47	532,765,977.84

其他应付款	2,476,901,519.50	2,030,205,106.52
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	157,646,997.19	14,960,000.00
流动负债合计	6,398,628,935.43	4,306,332,106.54
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,164,195.00	100,000.00
递延所得税负债	107,361,288.72	119,563,850.02
其他非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动负债合计	111,525,483.72	121,663,850.02
负债合计	6,510,154,419.15	4,427,995,956.56
所有者权益：		
股本	402,491,731.00	402,491,731.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,361,902.99	3,361,902.99
减：库存股		
其他综合收益	-9,163,500.00	-9,163,500.00
专项储备		
盈余公积	201,245,865.50	181,706,045.22
未分配利润	2,157,955,836.94	1,530,073,760.32
所有者权益合计	2,755,891,836.43	2,108,469,939.53
负债和所有者权益总计	9,266,046,255.58	6,536,465,896.09

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,071,503,296.81	4,918,723,380.78
其中：营业收入	4,071,503,296.81	4,918,723,380.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,957,864,863.14	3,515,796,467.61
其中：营业成本	1,765,058,262.39	2,339,925,848.82
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	777,472,290.24	832,186,195.58
销售费用	232,681,525.12	107,055,793.82
管理费用	190,086,976.05	243,496,505.43
研发费用	33,527,987.19	29,754,031.26
财务费用	-40,962,177.85	-36,621,907.30
其中：利息费用	3,063,961.33	4,193,381.93
利息收入	43,323,413.09	40,649,192.86
加：其他收益	1,752,589.81	7,310,666.60
投资收益（损失以“-”号填列）	54,185,888.98	148,830,832.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-25,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以		



“—”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	9,084,775.41	16,848,063.89
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-3,383,941.55	-1,987,553.16
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-42,585,931.35
资产处置收益(损失以“-”号填列)	4,489,438.30	-5,188,014.33
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	1,179,767,184.62	1,526,154,977.50
加:营业外收入	3,057,843.41	3,607,789.17
减:营业外支出	6,078,515.19	19,190,092.62
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	1,176,746,512.84	1,510,572,674.05
减:所得税费用	299,032,118.04	352,327,387.42
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	877,714,394.80	1,158,245,286.63
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	877,714,394.80	1,140,652,989.79
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		17,592,296.84
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	866,563,499.30	1,100,831,801.48
2.少数股东损益	11,150,895.50	57,413,485.15
六、其他综合收益的税后净额	1,788,950.84	-656,340.87
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,788,950.84	-656,340.87
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-778,354.80	
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	-778,354.80	
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	2,567,305.64	-656,340.87
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	2,567,305.64	-656,340.87
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	879,503,345.64	1,157,588,945.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	868,352,450.14	1,100,175,460.61
归属于少数股东的综合收益总额	11,150,895.50	57,413,485.15
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	2.1530	2.7350
(二) 稀释每股收益	2.1530	2.7350

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

法定代表人：熊伟

主管会计工作负责人：黄益武

会计机构负责人：吴玉金

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	3,235,965,578.55	3,431,792,431.97
减：营业成本	1,014,428,880.42	1,108,316,790.78
税金及附加	776,318,884.30	827,650,303.81
销售费用	220,570,458.43	73,175,558.02
管理费用	147,862,530.19	166,845,073.46

研发费用	3,780,929.60	
财务费用	-47,728,897.64	-44,010,476.98
其中：利息费用		
利息收入	-47,053,244.31	44,287,312.50
加：其他收益	511,587.72	217,155.41
投资收益（损失以“-”号填列）	68,418,376.72	239,671,517.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,199,234.57	
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）	8,056,447.19	16,346,070.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-185,343.07	-910,101.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-109,437.54	16,656.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,197,424,424.27	1,555,156,480.98
加：营业外收入	2,661,184.18	2,347,156.63
减：营业外支出	3,901,217.00	12,328,937.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,196,184,391.45	1,545,174,699.74
减：所得税费用	297,970,309.89	337,757,200.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	898,214,081.56	1,207,417,499.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	898,214,081.56	1,207,417,499.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	898,214,081.56	1,207,417,499.14
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
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	5,234,406,735.05	4,231,664,575.95
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	95,389.08	358,555.43
收到其他与经营活动有关的现金	98,684,902.03	581,326,740.78
经营活动现金流入小计	5,333,187,026.16	4,813,349,872.16
购买商品、接受劳务支付的现金	2,264,525,710.67	2,862,911,494.53
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	172,557,358.78	189,815,410.89
支付的各项税费	758,526,731.64	430,676,552.30
支付其他与经营活动有关的现金	331,516,070.46	316,135,115.91
经营活动现金流出小计	3,527,125,871.55	3,799,538,573.63
经营活动产生的现金流量净额	1,806,061,154.61	1,013,811,298.53
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		19,310,000.00
取得投资收益收到的现金	52,210,431.45	16,175,571.24

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,711,551.14	15,254,679.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,299,805.65	207,283,923.10
收到其他与投资活动有关的现金	8,885,031,835.02	3,818,580,000.00
投资活动现金流入小计	8,950,253,623.26	4,076,604,173.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,694,276,359.95	100,834,081.26
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,571,785.50
支付其他与投资活动有关的现金	7,525,861,082.32	4,364,090,574.73
投资活动现金流出小计	9,220,137,442.27	4,466,496,441.49
投资活动产生的现金流量净额	-269,883,819.01	-389,892,268.15
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	818,000,000.00	58,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,410,150.32	31,738,473.59
筹资活动现金流入小计	848,410,150.32	90,538,473.59
偿还债务支付的现金	23,000,000.00	332,146,219.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,897,634.84	30,040,722.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,391,344.28	25,842,142.18
支付其他与筹资活动有关的现金	176,551.60	109,379,841.30
筹资活动现金流出小计	343,074,186.44	471,566,783.07
筹资活动产生的现金流量净额	505,335,963.88	-381,028,309.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.03	
五、现金及现金等价物净增加额	2,041,513,299.51	242,890,720.90

加：期初现金及现金等价物余额	1,497,976,497.40	1,255,085,776.50
六、期末现金及现金等价物余额	3,539,489,796.91	1,497,976,497.40

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
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	4,392,014,363.33	2,730,266,852.40
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,660,518,505.88	864,908,176.08
经营活动现金流入小计	7,052,532,869.21	3,595,175,028.48
购买商品、接受劳务支付的现金	1,267,777,200.48	1,705,149,841.85
支付给职工以及为职工支付的现金	96,695,884.33	60,342,172.10
支付的各项税费	753,506,331.28	394,491,522.66
支付其他与经营活动有关的现金	4,043,592,170.90	350,037,955.42
经营活动现金流出小计	6,161,571,586.99	2,510,021,492.03
经营活动产生的现金流量净额	890,961,282.22	1,085,153,536.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,593,633.08	
取得投资收益收到的现金	64,307,325.39	90,002,795.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,844,060.00	16,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,299,805.65	231,735,949.33
收到其他与投资活动有关的现金	8,648,048,857.17	3,722,130,000.00
投资活动现金流入小计	8,745,093,681.29	4,043,884,745.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,541,713.88	30,765,645.90
投资支付的现金	60,000,000.00	

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	7,387,751,679.47	4,179,847,657.43
投资活动现金流出小计	7,462,293,393.35	4,210,613,303.33
投资活动产生的现金流量净额	1,282,800,287.94	-166,728,558.18
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		228,606,219.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	301,850,588.45	2,031,770.52
支付其他与筹资活动有关的现金		13,000,000.00
筹资活动现金流出小计	301,850,588.45	243,637,989.97
筹资活动产生的现金流量净额	-301,850,588.45	-243,637,989.97
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	1,871,910,981.71	674,786,988.30
加：期初现金及现金等价物余额	1,397,430,663.11	722,643,674.81
六、期末现金及现金等价物余额	3,269,341,644.82	1,397,430,663.11

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
优先股	永续债	其他														
一、上年期末余额	402,491,731.00				42,165,327.20		-2,500,714.35		181,706,045.22		1,510,984,158.43	2,134,846,547.50	242,887,411.93	2,377,733,959.43		



加：会计政策变更							5,105,840.38		45,952,563.41		51,058,403.79		51,058,403.79
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	402,491,731.00			42,165,327.20	-2,500,714.35		186,811,885.60		1,556,936,721.84		2,185,904,951.29	242,887,411.93	2,428,792,363.22
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					1,788,950.84		14,433,979.90		550,278,930.95		566,501,861.69	-214,065,909.73	352,435,951.96
(一)综合收益总额					2,567,305.64				866,563,499.30		869,130,804.94	11,150,895.50	880,281,700.44
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配							14,433,979.90		-316,284,568.35		-301,850,588.45		-301,850,588.45
1. 提取盈余公积							14,433,979.90		-14,433,979.90				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-301,850,588.45		-301,850,588.45		-301,850,588.45



前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	390,768,671.00			46,058,771.13	-66,844,373.48	3,692,616.94	67,464,295.31	574,118,149.91	1,015,258,130.81	210,122,719.53	1,225,380,850.34		
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	11,723,060.00			-3,893,443.93	64,343,659.13	-3,692,616.94	114,241,749.91	936,866,008.52	1,119,588,416.69	32,764,692.40	1,152,353,109.09		
(一)综合收益总额					-656,340.87			1,100,831,801.48	1,100,175,460.61	57,413,851.15	1,157,588,945.76		
(二)所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配							120,741,749.91	-120,741,749.91					
1. 提取盈余公积							120,741,749.91	-120,741,749.91					
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转	11,723,060.00			-11,723,060.00	65,000,000.00	-6,500,000.00		-58,500,000.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	11,723,060.00			-11,723,060.00									
2. 盈余公积转增资本(或股本)													

3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他					65,000.00		-6,500.00		-58,500.00				
(五) 专项储备						246,694.88				246,694.88		246,694.88	
1. 本期提取						900,455.88				900,455.88		900,455.88	
2. 本期使用						-653,761.00				-653,761.00		-653,761.00	
(六) 其他				7,829,616.07		-3,939,311.82		15,275,956.95		19,166,261.20	-24,648,792.75	-5,482,531.55	
四、本期期末余额	402,491,731.00			42,165,327.20	-2,500,714.35	181,706,045.22		1,510,984,158.43		2,134,846,547.50	242,887,411.93	2,377,733,959.43	

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	402,491,731.00				3,361,902.99		-9,163,500.00		181,706,045.22	1,530,073,760.32		2,108,469,939.53
加：会计政策变更									5,105,840.38	45,952,563.41		51,058,403.79
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	402,491,731.00				3,361,902.99		-9,163,500.00		186,811,885.60	1,576,026,323.73		2,159,528,343.32
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									14,433,979.90	581,929,513.21		596,363,493.11

(一) 综合收益总额									898,214,081.56		898,214,081.56
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								14,433,979.90	-316,284,568.35		-301,850,588.45
1. 提取盈余公积								14,433,979.90	-14,433,979.90		
2. 对所有者(或股东)的分配									-301,850,588.45		-301,850,588.45
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											

四、本期期末余额	402,491,731.00				3,361,902.99		-9,163,500.00		201,245,865.50	2,157,955,836.94		2,755,891,836.43
----------	----------------	--	--	--	--------------	--	---------------	--	----------------	------------------	--	------------------

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	390,768,671.00				15,084,962.99				60,047,945.31	435,150,861.09		901,052,440.39
加：会计政策变更							-74,163,500.00		7,416,350.00	66,747,150.00		
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	390,768,671.00				15,084,962.99		-74,163,500.00		67,464,295.31	501,898,011.09		901,052,440.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	11,723,060.00				-11,723,060.00		65,000.00		114,241,749.91	1,028,175,749.23		1,207,417,499.14
(一)综合收益总额										1,207,417,499.14		1,207,417,499.14
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配									120,741,749.91	-120,741,749.91		
1. 提取盈余公积									120,741,749.91	-120,741,749.91		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												

(四)所有者权益	11,723,060				-11,723,060	65,000.0	-6,500,000.0	-58,500,000.00		
内部结转	0.00				.00	00.00	0			
1. 资本公积转增资本(或股本)	11,723,060				-11,723,060					
	0.00				.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他						65,000.0	-6,500,000.0	-58,500,000.00		
						00.00	0			
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	402,491,731.00				3,361,902.99	-9,163.500.00	181,706,045.22	1,530,073,760.32		2,108,469,939.53

### 三、公司基本情况

#### (一) 基本情况

深圳市京基智农时代股份有限公司（原名深圳市康达尔（集团）股份有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）系于1994年11月1日在深圳证券交易所挂牌上市，现持有统一社会信用代码为914403001921809577的营业执照；注册地址：深圳市罗湖区深南东路5016号京基100大厦A座71层；注册资本：402,491,731.00元；法定代表人：熊伟。

#### (二) 历史沿革

本公司系于1994年根据深圳市人民政府批准在深圳康达尔实业总公司的基础上进行股份制改组，由深圳市龙岗区投资管理有限公司作为独家发起人，向社会公众募集面值1元的2,180万股普通股而成立的股份有限公司，本公司于1994年11月1日在深圳证券交易所挂牌上市。

本公司曾于1999年12月8日更名为深圳市中科创业（集团）股份有限公司，于2001年8月6日变更为深圳市康达尔（集团）股份有限公司。

2003年1月3日，本公司收到财政部《关于深圳市康达尔（集团）股份有限公司国有股权转让有关问题的批复》（财政部财企字[2003]63号文），同意深圳市龙岗区投资管理公司将持有本公司36.16%的股权，即14,129.13万股，分别转让给深圳市华超投资发展有限公司（以下简称“华超投资”）和深圳市众泉建设监理有限公司（以下简称“众泉公司”）。转让后，深圳市龙岗区投资管理公司不再持有本公司的股权，华超投资和众泉公司分别持有本公司26.36%和9.80%的股权。

2006年1月，本公司完成股权分置改革，公司所有股份全部转为流通股。

2018年10月22日，京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）向本公司除京基集团外的其他股东发出部分要约收购，

于2018年11月23日完成后，京基集团直接持有本公司股份的41.65%，深圳市华超投资控股集团有限公司（后更名为“深圳市京基时代实业有限公司”，以下简称“京基时代”）持有本公司股份的29.85%，京基集团成为本公司控股股东。2019年10月，京基集团收购完成京基时代全部股权，并实施完毕新一轮要约收购，京基集团及其一致行动人持有本公司的股份比例达到71.50%。

本公司于2019年8月29日召开第九届董事会2019年第二次会议，审议通过《关于2019年半年度资本公积金转增股本预案的议案》，同意本公司以2019年6月30日的股份总数390,768,671股为基数，向全体股东每10股转增股份0.3股；不送红股，不进行现金分配。该资本公积金转增股本方案于2019年9月16日经本公司2019年第二次临时股东大会审议通过，并于2019年11月8日实施完成，本公司总股本由390,768,671股增至402,491,731股，其中京基集团有限公司及其一致行动人合计持有本公司股份合计287,780,202.00股，占本公司股份总数的71.50%。

本公司分别于2019年12月26日、2020年3月23日召开第九届董事会2019年第九次临时会议、2020年第一次临时股东大会，审议通过《关于增加公司注册资本的议案》。2020年4月7日，本公司完成了增加注册资本的工商变更登记，公司注册资本由39,076.87万元变更为40,249.1731万元，及本公司名称由“深圳市康达尔（集团）股份有限公司”变更为“深圳市京基智农时代股份有限公司”。

本公司于2020年11月28日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露《关于控股股东增持公司股份计划的公告》（公告编号：2020-071）。本公司控股股东京基集团计划自2020年11月30日起6个月内通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式增持公司股份，累计增持金额不低于人民币10,000万元，且不超过人民币20,000万元。截至2020年12月31日，京基集团通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价方式累计增持公司股份4,960,274股，占公司总股本的1.23%；京基集团有限公司及其一致行动人合计持有本公司股份合计292,740,476.00股，占本公司股份总数的72.73%。

### （三）公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为：养殖鸡、鸡苗、禽蛋、生产制造肉制品、饮料、鸡场设备、自酿鲜啤、兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房屋租赁。许可经营项目是：畜禽养殖、销售；良种繁育；生猪屠宰；肉制品包装、冷藏、运输；饲料加工；食品生产。

所处行业：报告期内，本公司是集房地产开发、饲料生产、自来水供应、商业贸易、养殖业、房屋及土地租赁、金融等多种产业于一体的多元化集团公司。

报告期内本公司主营业务包括饲料生产、自来水供应、房地产开发、商业贸易、养殖业、房屋及土地租赁、金融等。

### （四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2021年3月25日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的子公司共33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（%）
			直接持股	间接持股	
深圳市京基智农房地产开发有限公司（以下简称“房地产开发”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00
通用前海投资（深圳）有限公司（以下简称“通用前海”）	控股子公司	二级	-	45.00	55.00
深圳市京基智农工业园发展有限公司（以下简称“智农工业园”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00
满旺发展有限公司（以下简称“满旺发展”）	控股子公司	一级	68.00	-	68.00
深圳市前湾电力发展有限公司（以下简称“前湾电力”）	控股子公司	一级	90.00	-	90.00
深圳市京基智农贸易有限公司（以下简称“智农贸易”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00
广东京基智农科技有限公司（以下简称“广东京基智农科技”）	控股子公司	二级	-	51.00	51.00
深圳市康达尔饲料有限公司（以下简称“康达尔饲料”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00
深圳市京基智农实业有限公司（以下简称“智农实业”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00



惠州京基智农畜牧有限公司（以下简称“惠州京基智农”）	控股子公司	一级	70.00	-	70.00
厦门康达尔牧新实业有限公司（以下简称“牧新实业”）	控股子公司	一级	75.81	10.00	85.81
厦门康达尔圆香食品有限公司（以下简称“圆香食品”）	控股子公司	一级	70.00	10.00	80.00
深圳市京基智农食品有限公司（以下简称“京基智农食品”）	全资子公司	一级	95.00	5.00	100.00
黑龙江省康达尔大丰收农业金融租赁有限公司（以下简称“大丰收”）	全资子公司	一级	90.00	10.00	100.00
深圳市丰收保险经纪有限公司（以下简称“丰收保险”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00
深圳市康达尔前海投资有限公司（以下简称“前海投资”）	全资子公司	一级	100.00	-	100.00
深圳市康达尔金融信息服务有限公司（以下简称“金融信息”）	控股子公司	二级	-	51.00	51.00
深圳市丰收投资管理有限公司（以下简称“丰收投资”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
北京丰收壹号投资管理有限公司（以下简称“丰收壹号”）	控股子公司	三级	-	80.00	80.00
深圳市远流投资管理有限公司（以下简称“远流投资”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
广东京基智农时代有限公司（以下简称“广东京基智农时代”）	全资子公司	一级	100.00	--	100.00
高州市京基智农时代有限公司（以下简称“高州京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
徐闻县京基智农时代有限公司（以下简称“徐闻京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
贺州市京基智农时代有限公司（以下简称“贺州京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
文昌市京基智农时代有限公司（以下简称“文昌京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
兴宁市京基智农时代有限公司（以下简称“兴宁京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
台山市京基智农时代有限公司（以下简称“台山京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
阳江市京基智农时代有限公司（以下简称“阳江京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
云浮市京基智农时代有限公司（以下简称“云浮京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
汕尾市京基智农时代有限公司（以下简称“汕尾京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
阳春市京基智农时代有限公司（以下简称“阳春京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
贺州市京基智农饲料有限公司（以下简称“贺州饲料”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00
肇庆市京基智农时代有限公司（以下简称“肇庆京基智农”）	全资子公司	二级	-	100.00	100.00

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九、在其他主体中的权益1、在子公司中的权益。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加8户，减少5户，其中：

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
兴宁市京基智农时代有限公司	投资设立
台山市京基智农时代有限公司	投资设立
阳江市京基智农时代有限公司	投资设立
云浮市京基智农时代有限公司	投资设立
汕尾市京基智农时代有限公司	投资设立
阳春市京基智农时代有限公司	投资设立
贺州市京基智农饲料有限公司	投资设立
肇庆市京基智农时代有限公司	投资设立

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
----	------

伟江发展有限公司	股权转让
国劲发展有限公司	股权转让
深圳市布吉供水有限公司	股权委托
北京丰收未来资产管理有限公司	注销
北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）	注销

合并范围变更主体的具体信息详见附注八、合并范围的变更。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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。

### 2、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。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1、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。

### 2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

本公司的主要业务为房地产业务、饲料生产、养殖业和金融业等。

房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、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。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 5.1 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。

### 5.2 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。

### 5.3 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。

### 5.4 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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### 6.1 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。

### 6.2 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：

#### 6.2.1 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。

#### 6.2.2 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。

## 6.2.3 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。

## 6.2.4 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。

# 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

## 7.1 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。

## 7.2 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。

## 8、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。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 9.1 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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

### 9.2 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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

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。

## 10、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)。

## 金融资产分类和计量

### 10.1 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的商业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商业模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### 10.1.1 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商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

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

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

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

#### 10.1.2 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商业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。

#### 10.1.3 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主

要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

#### 10.1.4 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。

#### 10.1.5 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。

### 10.2 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：

#### 10.2.1 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。



### 10.2.2 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。

### 10.3 金融资产和金融负债的终止确认

10.3.1 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。

### 10.3.2 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。

### 10.4 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：

10.4.1 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。

10.4.2 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。

10.4.3 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。

10.4.4 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。

10.4.5 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。

#### 10.5 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。

#### 10.6 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。

##### 10.6.1 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。

#### 10.6.2 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。

#### 10.6.3 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、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

#### 10.6.4 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。

### 10.7 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。

## 11、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五、10.6 金融工具减值。

本公司对由收入准则规范的交易形成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
银行承兑票据组合	承兑机构	参考历史信用损失经验，结合当前状况及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
商业承兑汇票组合	承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失对照表，计算预期信用损失

## 12、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五、10.6 金融工具减值。

本公司对由收入准则规范的交易形成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
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，单独评估预期信用损失的应收账款，将其归入相应组合计提坏账准备
账龄风险组合	除单项计提坏账准备的所有应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## 13、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五、10.6.金融工具减值。

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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五、10.6.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
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，单独评估预期信用损失的其他应收款，将其归入相应组合计提坏账准备
账龄风险组合	除单项计提坏账准备的所有其他应收款	根据参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## 15、存货

### 15.1 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、合同履约成本、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。

### 15.2 存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按月末一次加权平均法计价。房地产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。开发产品销售时，采用个别计价法确定其实际成本。

消耗性生物资产具体计价方法详见附注五、24、生物资产。

### 15.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

### 15.4 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 15.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品于领用时采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

### 15.6 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。

#### 15.7 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。

## 16、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五、10.6.金融工具减值。

## 17、合同成本

### 17.1 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。

### 17.2 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。

### 17.3 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。

### 17.4 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。

## 18、持有待售资产

### 18.1 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，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。

### 18.2 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。

## 19、长期股权投资

### 19.1 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五、5、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。

### 19.2 后续计量及损益确认

#### 19.2.1 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。

#### 19.2.2 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。

### 19.3 长期股权投资核算方法的转换

#### 19.3.1 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

#### 19.3.2 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。

#### 19.3.3 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。

#### 19.3.4 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。

#### 19.3.5 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。

### 19.4 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对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（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。

#### 19.5 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。

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	20-50年	---	2.00-5.00
房屋建筑物	20—35年	5	2.71—4.75

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

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

## 21、固定资产

### （1）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）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35 年	5%	2.71-4.75%
供水管网	年限平均法	15 年	5%	6.33%
机器设备	年限平均法	10-15 年	5%	6.33-9.50%
运输工具	年限平均法	5-12 年	5%	7.92-19.00%
电子设备	年限平均法	5-7 年	5%	13.57-19.00%
其他设备	年限平均法	5-7 年	5%	13.57-19.00%

### （3）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。

## 22、在建工程

### 22.1 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

### 22.2 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。

## 23、借款费用

### 23.1 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。

### 23.2 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。

### 23.3 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。

### 23.4 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。

## 24、生物资产

### 24.1 生物资产分类

本公司的生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产。消耗性生物资产包括指为出售而持有的生物资产，包括存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用；生产性生物资产包括产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- （2）与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- （3）该生物资产的成本能够可靠地计量。

### 24.2 生物资产初始计量

公司取得的生物资产，按照取得时的成本进行初始计量。外购生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

### 24.3 生物资产后续计量

#### 24.3.1 后续支出

自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，按照其在出售前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定；自行繁殖的生产性生物资产的成本，按照其达到预计生产经营目的前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。生物资产在达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出根据具体用途分别计入相关资产成本或当期损益。

#### 24.3.2 生产性生物资产折旧

本公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，采用年限平均法按期计提折旧。本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值；并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、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。

本公司生产性生物资产的预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值	年折旧率（%）
果树	20年	-	5
开产种鸡	10个月	22元/只	-
成熟种猪	24-36个月	1100元/头	-

### 24.4 生物资产减值

公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

## 25、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

#### ①无形资产的初始计量

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

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

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

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

#### ②无形资产的后续计量

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

#### 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
土地使用权	20-50年	国土部门土地出让协议
软件使用费	5-10年	受益期限
其他	5年	受益期限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，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) 内部研究开发支出会计政策

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。

## 26、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。

## 27、长期待摊费用

### 27.1 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。

### 27.2 摊销年限

类别	摊销方法	摊销期限（年）	年摊销率（%）
办公楼/食堂等装修费及改造	直线法	5-10年	10.00-20.00
康达尔花园体育馆装修工程	直线法	10年	10.00
惠州京基智农土地及鱼塘租金	直线法	约定的租期	-
惠州京基智农路面及土地改造	直线法	5年	20.00
徐闻京基智农生猪养殖基地土地租金	直线法	约定的租期	-
贺州京基智农生猪养殖基地土地租金	直线法	约定的租期	-
文昌京基智农生猪养殖基地土地租金	直线法	约定的租期	-
徐闻装修改造费	直线法	5-10年	10.00-20.00
其他生猪养殖基地土地租金	直线法	约定的租期	-

## 28、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。

## 29、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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）离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准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) 辞退福利的会计处理方法

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) 其他长期职工福利的会计处理方法

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，在资产负债表日由公司使用预期累计福利单位法进行精算，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。

## 30、预计负债

### 30.1 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。

### 30.2 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。

## 31、股份支付

### 31.1 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 31.2 权益工具公允价值的确定方法

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

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

### 31.3 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

### 31.4 会计处理方法

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

## 32、优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等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。

### 32.1 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- （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。

### 32.2 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- （1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或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；



(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过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结算该金融工具。

### 32.3 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

## 33、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 33.1 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/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。

### 33.2 特定交易的收入处理原则

#### (1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

#### (2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

#### (3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

#### (4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时

点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

#### (5) 售后回购

因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

#### (6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

### 33.3 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司的收入主要来源于如下业务类型：房地产业务；饲料业务；养殖业；物业出租。

收入确认的具体原则：

(1) 房地产：公司房地产业务属于在某一时点履行的履约义务，开发项目房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，合同约定的开发产品移交条件已经达到，已按合同约定的方式交付，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现；

(2) 饲料行业：已收讫货款（现销方式或预收货款方式）或预计可收回货款（赊销方式），且按照合同约定方式交付商品并由客户签收后，客户取得相关商品控制权后确认收入；

(3) 养殖业：已收讫货款（现销方式或预收货款方式）或预计可收回货款（赊销方式），且按照合同约定方式交付商品并由客户签收后，客户取得相关商品控制权后确认收入；

(4) 物业出租：本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### 33.4 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 33.5 提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

(1) 收入的金额能够可靠地计量；

(2) 相关的经济利益很可能流入企业；

(3) 交易的完工进度能够可靠地确定；

(4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，

按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

### 33.6 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

本公司以下行业提供的劳务收入确认依据：

金融信息服务：在金融信息服务已提供，与金融信息服务相关的经济利益能够流入企业，确认金融信息服务收入的实现。

## 34、政府补助

### 34.1 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。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注七之递延收益、营业外收入项目注释。

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。

### 34.2 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。

### 34.3 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

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。

## 35、递延所得税资产/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。

### 35.1 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。

### 35.2 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。

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

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

## 36、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

#### 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）融资租赁的会计处理方法

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五、21、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。

### 37、其他重要的会计政策和会计估计

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。

### 38、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月 5 日修订并发布《企业会计准则第 14 号——收入》，要求其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。	经第九届董事会 2020 年第一次会议审议通过	

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五。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

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

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	分类和计量影响	2020 年 1 月 1 日
其他流动资产	440,498,912.58	68,077,871.72	508,576,784.30
预收款项	1,070,649,380.88	-1,070,649,380.88	-
合同负债	-	1,007,945,904.47	1,007,945,904.47
其他流动负债	62,141,293.40	62,703,476.41	124,844,769.81
递延所得税负债	119,563,850.02	17,019,467.93	136,583,317.95
盈余公积	181,706,045.22	5,105,840.38	186,811,885.60
未分配利润	1,510,984,158.43	45,952,563.41	1,556,936,721.84

注1：其他流动资产、递延所得税负债、盈余公积、未分配利润

于2020年1月1日，本公司将尚未完成的合同对应销售佣金68,077,871.72元从期初留存收益重分类至其他流动资产，并相应调整期初留存收益和递延所得税负债。

注2：合同负债、预收款项、其他流动负债

于2020年1月1日，本公司将与商品销售和提供劳务相关的预收款项1,070,649,380.88元重分类至合同负债，并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,505,032,201.19	1,505,032,201.19	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	688,494,063.89	688,494,063.89	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	40,354,716.36	40,354,716.36	
应收款项融资	20,000,000.00	20,000,000.00	
预付款项	41,616,774.56	41,616,774.56	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	76,598,146.30	76,598,146.30	
其中：应收利息	9,038,609.58	9,038,609.58	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,491,032,982.29	2,491,032,982.29	
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	440,498,912.58	508,576,784.30	68,077,871.72
流动资产合计	5,303,627,797.17	5,371,705,668.89	68,077,871.72
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	965,485.45	965,485.45	
其他权益工具投资	6,784,284.72	6,784,284.72	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	23,285,518.39	23,285,518.39	
固定资产	505,784,189.04	505,784,189.04	
在建工程	37,348,111.58	37,348,111.58	
生产性生物资产	11,856,376.17	11,856,376.17	
油气资产			
使用权资产			
无形资产	46,033,455.73	46,033,455.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	35,168,648.15	35,168,648.15	
递延所得税资产	475,336,977.37	475,336,977.37	
其他非流动资产	25,802,756.60	25,802,756.60	
非流动资产合计	1,168,365,803.20	1,168,365,803.20	
资产总计	6,471,993,600.37	6,540,071,472.09	68,077,871.72
流动负债：			
短期借款	43,000,000.00	43,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	657,691,464.59	657,691,464.59	
预收款项	1,070,649,380.88		-1,070,649,380.88
合同负债		1,007,945,904.47	1,007,945,904.47
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	109,879,049.33	109,879,049.33	
应交税费	579,175,525.33	579,175,525.33	
其他应付款	1,441,420,216.03	1,441,420,216.03	
其中：应付利息	36,260,963.39	36,260,963.39	
应付股利	10,648,240.28	10,648,240.28	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债	62,141,293.40	124,844,769.81	62,703,476.41
流动负债合计	3,963,956,929.56	3,963,956,929.56	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	2,919,120.07	2,919,120.07	
递延所得税负债	119,563,850.02	136,583,317.95	17,019,467.93
其他非流动负债	7,819,741.29	7,819,741.29	
非流动负债合计	130,302,711.38	147,322,179.31	17,019,467.93
负债合计	4,094,259,640.94	4,111,279,108.87	17,019,467.93



所有者权益：			
股本	402,491,731.00	402,491,731.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	42,165,327.20	42,165,327.20	
减：库存股			
其他综合收益	-2,500,714.35	-2,500,714.35	
专项储备			
盈余公积	181,706,045.22	186,811,885.60	5,105,840.38
一般风险准备			
未分配利润	1,510,984,158.43	1,556,936,721.84	45,952,563.41
归属于母公司所有者权益合计	2,134,846,547.50	2,185,904,951.29	51,058,403.79
少数股东权益	242,887,411.93	242,887,411.93	
所有者权益合计	2,377,733,959.43	2,428,792,363.22	51,058,403.79
负债和所有者权益总计	6,471,993,600.37	6,540,071,472.09	68,077,871.72

调整情况说明

因本公司开始执行新收入准则对年初未分配利润的会计政策变更影响，由于会计政策变更，影响期初盈余公 5,105,840.38 元。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,397,602,320.54	1,397,602,320.54	
交易性金融资产	650,392,070.45	650,392,070.45	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	510,238.84	510,238.84	
应收款项融资			
预付款项	38,654,933.00	38,654,933.00	
其他应收款	383,378,792.27	383,378,792.27	
其中：应收利息	8,518,164.37	8,518,164.37	
应收股利	32,497,047.15	32,497,047.15	
存货	2,448,152,242.69	2,448,152,242.69	
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	293,317,151.52	361,395,023.24	68,077,871.72
流动资产合计	5,212,007,749.31	5,280,085,621.03	68,077,871.72
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	718,977,352.63	718,977,352.63	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	15,350,027.37	15,350,027.37	
固定资产	77,082,057.24	77,082,057.24	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	12,288,021.85	12,288,021.85	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13,046,607.34	13,046,607.34	
递延所得税资产	475,336,977.37	475,336,977.37	
其他非流动资产	12,377,102.98	12,377,102.98	
非流动资产合计	1,324,458,146.78	1,324,458,146.78	
资产总计	6,536,465,896.09	6,604,543,767.81	68,077,871.72
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	580,666,777.72	580,666,777.72	
预收款项	1,061,305,451.90		-1,061,305,451.90
合同负债		998,601,975.49	998,601,975.49

应付职工薪酬	86,428,792.56	86,428,792.56	
应交税费	532,765,977.84	532,765,977.84	
其他应付款	2,030,205,106.52	2,030,205,106.52	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债	14,960,000.00	77,663,476.41	62,703,476.41
流动负债合计	4,306,332,106.54	4,306,332,106.54	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	100,000.00	100,000.00	
递延所得税负债	119,563,850.02	136,583,317.95	17,019,467.93
其他非流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00	
非流动负债合计	121,663,850.02	138,683,317.95	17,019,467.93
负债合计	4,427,995,956.56	4,445,015,424.49	17,019,467.93
所有者权益：			
股本	402,491,731.00	402,491,731.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,361,902.99	3,361,902.99	
减：库存股			
其他综合收益	-9,163,500.00	-9,163,500.00	
专项储备			
盈余公积	181,706,045.22	186,811,885.60	5,105,840.38

未分配利润	1,530,073,760.32	1,576,026,323.73	45,952,563.41
所有者权益合计	2,108,469,939.53	2,159,528,343.32	51,058,403.79
负债和所有者权益总计	6,536,465,896.09	6,604,543,767.81	68,077,871.72

**(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

适用  不适用

**39、其他**

**六、税项**

**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	产品（商品）销售收入	13.00%
增值税	自来水销售收入	3.00%
增值税	农产品销售收入、饲料销售收入	免征
增值税	房地产收入、租赁收入	5.00%、9.00%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00%
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育附加	实缴流转税税额	2.00%
土地增值税	房地产开发项目增值额	30.00%-60.00%
环保税	废水排放口的氨氮、生化需氧量、总磷	2.80%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入） 为纳税基准	1.20%（或 12.00%）
企业所得税	应纳税所得额-注册于中国境内	15.00%、25.00%
企业所得税	应纳税所得额-注册于中国香港	16.50%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广东京基智农科技有限公司	15.00%
惠州京基智农时代有限公司	免征
厦门康达尔牧新实业有限公司	免征
广东京基智农时代有限公司	免征
高州市京基智农时代有限公司	免征
徐闻县京基智农时代有限公司	免征
贺州市京基智农时代有限公司	免征

文昌市京基智农时代有限公司	免征
兴宁市京基智农时代有限公司	免征
台山市京基智农时代有限公司	免征
阳江市京基智农时代有限公司	免征
云浮市京基智农时代有限公司	免征
汕尾市京基智农时代有限公司	免征
阳春市京基智农时代有限公司	免征
贺州市京基智农饲料有限公司	免征
肇庆市京基智农时代有限公司	免征

## 2、税收优惠

(1) 根据财政部、国家税务总局财税[2001]121 号《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》，本公司及下属公司饲料产品均属免征增值税范围。

(2) 财政部国家税务总局发布《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》(财税〔2012〕75 号)，批准自 2012 年 10 月 1 日起，免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税。

(3) 本公司之子公司广东京基智农科技通过高新技术企业认定，公告持有 GR201944004552 号《高新技术企业证书》。根据广东省地方税务局粤科高字[2014]19 号高新技术企业税收优惠，广东京基智农科技自 2019 年至 2021 年企业所得税可减按 15% 计征。

(4) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条规定,企业的下列所得,可以免征、减征企业所得税,其中就包括 从事农、林、牧、渔业项目的所得，广东京基智农时代等农牧相关公司享受减半征收或免税优惠政策。

## 3、其他

本公司农产品依据税法规定免征增值税、企业所得税，饲料产品经批准报备后免征增值税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,987.31	9,636.97
银行存款	3,540,491,209.32	1,505,022,564.22
其他货币资金	6,424.81	
合计	3,540,499,621.44	1,505,032,201.19

其他说明

(1) 受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初金额
履约保证金的存款	-	6,042,917.30
其他使用受限制的存款	1,009,824.53	1,012,786.09
合计	1,009,824.53	7,055,703.39

其他使用受限制的存款主要系专户受限资金 1,009,824.53 元。

(2) 本公司编制现金流量表时已将受限制的货币资金从期末现金及现金等价物中扣除。

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	57,024,650.42	688,494,063.89
其中：		
结构性存款及银行理财产品等	57,024,650.42	688,494,063.89
其中：		
合计	57,024,650.42	688,494,063.89

其他说明：

结构性存款及银行理财产品内容详见附注十一、公允价值的披露。

## 3、应收票据

无

## 4、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	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
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	37,824,008.74	49.86%	37,824,008.74	100.00%		41,264,947.49	49.09%	41,264,947.49	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	38,028,872.35	50.14%	2,196,326.14	5.78%	35,832,546.21	42,786,280.07	50.91%	2,431,563.71	5.68%	40,354,716.36
其中：										

合计	75,852,881.09	100.00%	40,020,334.88	52.76%	35,832,546.21	84,051,227.56	100.00%	43,696,511.20	51.99%	40,354,716.36
----	---------------	---------	---------------	--------	---------------	---------------	---------	---------------	--------	---------------

按单项计提坏账准备：37,824,008.74 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
甘泉公司	1,357,864.19	1,357,864.19	100.00%	账龄较长、预计无法收回
深圳中鹏石油有限公司	1,300,000.00	1,300,000.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
泉州销售部	1,127,151.49	1,127,151.49	100.00%	账龄较长、预计无法收回
陈秋喜	1,001,746.20	1,001,746.20	100.00%	账龄较长、预计无法收回
低于 100 万客户汇总	31,337,246.86	31,337,246.86	100.00%	账龄较长、预计无法收回
合计	37,824,008.74	37,824,008.74	--	--

按组合计提坏账准备：2,196,326.14 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	37,020,257.51	1,894,674.41	5.12%
1-2 年	613,143.96	91,105.86	14.86%
2-3 年	231,156.26	46,231.25	20.00%
3 年以上	164,314.62	164,314.62	100.00%
合计	38,028,872.35	2,196,326.14	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	37,020,257.51
1 至 2 年	613,143.96
2 至 3 年	231,156.26
3 年以上	37,988,323.36
4 至 5 年	164,314.62
5 年以上	37,824,008.74
合计	75,852,881.09

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失组合	41,264,947.49		1,429.45		3,439,509.30	37,824,008.74
账龄风险组合	2,431,563.71	264,998.96	23,824.21		476,412.32	2,196,326.14
合计	43,696,511.20	264,998.96	25,253.66		3,915,921.62	40,020,334.88

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

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
珠海年丰水产养殖有限公司	19,972,991.82	26.33%	998,649.59
广东顺德启航农业有限公司	4,251,058.75	5.60%	212,552.94
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	2.24%	1,700,000.00
深圳市金地物业管理有限公司	1,579,232.96	2.08%	78,961.65
深圳南山区王伟国	1,418,034.20	1.87%	70,901.71
合计	28,921,317.73	38.12%	

其他说明：

期末应收账款原值较期初减少 8,198,346.47 元，减少幅度为 9.75%，系报告期内签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，导致合并范围变更所致。

## 5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用  不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用  不适用



其他说明：

本公司视资金管理的需要将商业承兑汇票在到期前贴现，因此将这部分商业承兑汇票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。

期末已贴现但尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
已贴现但尚未到期的应收款项融资	-	20,000,000.00
其中：银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	-	20,000,000.00
合计	-	20,000,000.00

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	257,798,233.61	100.00%	41,121,251.56	98.81%
1 至 2 年			495,523.00	1.19%
合计	257,798,233.61	--	41,616,774.56	--

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
广东吴川建筑安装工程有限公司	212,757,119.09	82.53	2020 年	合同未执行完毕
广西来宾湘安畜牧有限公司	17,661,506.20	6.85	2020 年	合同未执行完毕
中粮贸易有限公司	8,632,322.62	3.35	2020 年	未结算
广西来宾鑫安畜牧有限公司	8,140,232.80	3.16	2020 年	合同未执行完毕
广东俊杰农产品有限公司	2,619,400.00	1.02	2020 年	未结算
合计	249,810,580.71	96.91		

其他说明：

期末预付款项余额比上期末增加 216,181,459.05 元，增加幅度为 519.46%，系本期预付广东吴川建筑安装工程有限公司上海上园三期、四期的工程款。

## 7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	15,405,054.77	9,038,609.58
其他应收款	64,400,981.49	67,559,536.72
合计	79,806,036.26	76,598,146.30

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托理财利息	15,405,054.77	9,038,609.58
合计	15,405,054.77	9,038,609.58

#### 2) 重要逾期利息

无

其他说明：

2020 年 12 月 31 日，本公司应收利息不存在预期信用风险，不会因应收利息无法收回形成预期信用损失。

#### 3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

### (2) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	13,698,015.06	67,778,361.72
委托理财款	26,000,000.00	26,000,000.00
合作及股权款	3,317,882.10	3,527,882.10
押金、保证金	95,862,072.10	49,193,483.19
合计	138,877,969.26	146,499,727.01

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020 年 1 月 1 日余额	7,134,531.40		71,805,658.89	78,940,190.29
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	5,073,554.32		773,269.00	5,846,823.32
本期转回	3,160,779.55			3,160,779.55
其他变动	4,197,620.19		2,951,626.10	7,149,246.29
2020 年 12 月 31 日余额	4,849,685.98		69,627,301.79	74,476,987.77

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	16,113,716.38
1 至 2 年	44,482,943.22
2 至 3 年	16,862.91
3 年以上	78,264,446.75
3 至 4 年	707,697.66
4 至 5 年	156,730.76
5 年以上	77,400,018.33
合计	138,877,969.26

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中粮集团（深圳）有限公司	保证金	43,862,550.00	2 年以内	31.58%	4,386,255.00
安庆富春东方投资有限公司	委托理财款	19,000,000.00	3 年以上	13.68%	19,000,000.00
沙井镇实业股份有限公司	合作款	9,654,102.00	3 年以上	6.95%	9,654,102.00
河南康达尔农牧科技有限公司	应收暂付款	8,574,252.78	1 年以内	6.17%	428,712.64
郑玉西	应收暂付款	5,240,514.38	3 年以上	3.77%	5,240,514.38
合计	--	86,331,419.16	--	62.15%	38,709,584.02

#### 6) 涉及政府补助的应收款项

无

#### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

#### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

### 8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

#### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约 成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约 成本减值准备	账面价值
开发成本	1,796,579,495.81		1,796,579,495.81	2,180,333,466.46		2,180,333,466.46
开发产品	738,969,661.70		738,969,661.70	268,496,950.29		268,496,950.29
原材料	36,916,430.53		36,916,430.53	26,276,670.50		26,276,670.50
库存商品	9,019,160.41		9,019,160.41	8,604,893.78		8,604,893.78
包装物	1,840,655.94		1,840,655.94	1,151,659.16		1,151,659.16

低值易耗品	2,032,492.40		2,032,492.40	176,649.94		176,649.94
委托加工物资	280,772.00		280,772.00			
农业生产成本	9,973,721.87		9,973,721.87			
消耗性生物资产	10,801,167.06	665,883.76	10,135,283.30	6,658,575.92	665,883.76	5,992,692.16
合计	2,606,413,557.72	665,883.76	2,605,747,673.96	2,491,698,866.05	665,883.76	2,491,032,982.29

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
山海上园二期				694,752,729.46		1,483,037,538.51	788,284,809.05		63,881,245.41		
山海上园三期				265,780,103.07			28,691,671.23	294,471,774.30			
山海上园四期				1,210,461,308.07			291,646,413.44	1,502,107,721.51			
沙井工业园城市更新项目				9,339,325.86		9,339,325.86					
合计	--	--		2,180,333,466.46		1,492,376,864.37	1,108,622,893.72	1,796,579,495.81	63,881,245.41		--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

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
康达尔花园	2009年12月01日	678,174.06			678,174.06		
山海上园二期1栋	2017年12月01日	95,222,395.90	12,914,516.05	32,467,730.33	75,669,181.62		
山海上园二期3、5栋	2019年03月01日	172,596,380.33	17,216,107.83	166,138,306.69	23,674,181.47		
山海上园二期2、6、7栋	2020年12月01日		1,452,906,914.63	813,958,790.08	638,948,124.55		
合计	--	268,496,950.29	1,483,037,538.51	1,012,564,827.10	738,969,661.70		

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
消耗性生物资产	665,883.76					665,883.76	
合计	665,883.76					665,883.76	--

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

山海上园二期 1 栋的利息资本化率为 5.97%，二期 3、5 栋的利息资本化率为 7.38%。

### (4) 存货受限情况

无

## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	180,747,630.29	68,077,871.72
投资理财款		285,150,000.00
待抵扣进项税	284,052.45	21,425,943.43
预缴税费	913.69	32,006,168.91
投资款返还		100,272,391.30
其他	3,042,229.34	1,644,408.94
合计	184,074,825.77	508,576,784.30

其他说明：

- 本期合同取得成本为公司针对京基地产为山海上园二期 2、6、7 栋项目提供营销策划的管理服务计提的佣金。
- 期末其他流动资产较期初减少 324,501,958.53 元，减少幅度为 63.81%，系主要收回投资理财款所致。

## 10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳信兴	965,485.45									965,485.45	

实业公司*										
小计	965,485.45								965,485.45	
合计	965,485.45								965,485.45	

其他说明

本公司联营公司深圳信兴实业公司经营期限自 1988 年 5 月 3 日起至 2008 年 6 月 30 日止，由于经营期限已满，2010 年 12 月 31 日深圳信兴实业公司营业执照已被吊销，截至报告日，深圳信兴实业公司已进入强制清算阶段，详见本财务报表附注十三、2、(1) 资产负债表日存在的重要或有事项①与深圳信兴实业公司、第三人中粮集团（深圳）有限公司-强制清算纠纷案。

## 11、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
河南天和农业股份有限公司(以下简称“天和农业”)	6,005,929.92	6,784,284.72
汕头航空投资股份有限公司(以下简称“汕头航空”)		
深圳大信实业股份有限公司(以下简称“大信实业”)		
天津轮船实业开发股份有限公司(以下简称“天津轮船”)		
孟州市中小企业信用担保有限责任公司(以下简称“孟州担保”)		
合计	6,005,929.92	6,784,284.72

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	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	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	其他综合收益转入留存收益的原因
天和农业			778,354.80		出于战略目的而计划长期持有	

其他说明：

本公司出于战略目的而计划长期持有的上述权益投资，本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金融资产。

## 12、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	60,247,319.51	1,892,100.00		62,139,419.51
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	19,956,963.19			19,956,963.19
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	40,290,356.32	1,892,100.00		42,182,456.32
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	38,066,239.93	787,661.19		38,853,901.12
2.本期增加金额	1,602,413.81	80,785.08		1,683,198.89
(1) 计提或摊销	1,602,413.81	80,785.08		1,683,198.89
3.本期减少金额	13,788,644.33			13,788,644.33
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	25,880,009.41	868,446.27		26,748,455.68
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				



4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	14,410,346.91	1,023,653.73		15,434,000.64
2.期初账面价值	22,181,079.58	1,104,438.81		23,285,518.39

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

其他说明:

期末投资性房地产余额较期初减少 19,956,963.19 元，减少幅度为 32.12%，系公司于 2020 年 7 月与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目合作，对应资产结转至其他非流动资产。

## 13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	538,178,306.23	505,784,189.04
合计	538,178,306.23	505,784,189.04

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	供水管网	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:							
1.期初余额	519,332,482.16	197,938,974.57	136,652,039.47	21,877,303.21	20,806,343.74	10,769,790.45	907,376,933.60
2.本期增加金额	258,361,205.03		115,125,306.47	9,928,188.63	9,084,682.88	4,581,786.93	397,081,169.94
(1) 购置	---	---	5,599,141.95	9,910,410.17	8,873,729.88	2,394,186.93	26,777,468.93

(2) 在建工程转入	258,361,205.03	---	109,526,164.52	17,778.46	210,953.00	2,187,600.00	370,303,701.01
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额	357,582,667.45	197,938,974.57	81,868,490.63	7,057,209.67	12,310,552.15	2,835,933.58	659,593,828.05
(1) 处置或报废	11,524,595.17		1,988,858.35	1,720,128.60	1,695,209.95	2,761,088.58	19,689,880.65
划分为持有待售资产	37,219,729.04					17,045.00	37,236,774.04
合并范围变动	308,838,343.24	197,938,974.57	79,879,632.28	5,337,081.07	10,615,342.20	57,800.00	602,667,173.36
4.期末余额	420,111,019.74		169,908,855.31	24,748,282.17	17,580,474.47	12,515,643.80	644,864,275.49
二、累计折旧							
1.期初余额	171,950,190.16	118,160,594.16	75,862,437.67	9,152,442.86	14,537,622.91	6,832,722.04	396,496,009.80
2.本期增加金额	12,334,273.79	1,696,987.44	7,996,138.36	2,415,366.68	1,892,344.40	1,189,970.80	27,525,081.47
(1) 计提	12,334,273.79	1,696,987.44	7,996,138.36	2,415,366.68	1,892,344.40	1,189,970.80	27,525,081.47
3.本期减少金额	136,713,789.18	119,857,581.60	47,140,557.58	3,436,919.96	8,989,202.45	1,197,071.24	317,335,122.01
(1) 处置或报废	4,223,102.41		1,020,017.63	947,480.34	802,898.72	1,161,730.78	8,155,229.88
划分为持有待售资产	27,285,336.12					16,192.75	27,301,528.87
合并范围变动	105,205,350.65	119,857,581.60	46,120,539.95	2,489,439.62	8,186,303.73	19,147.71	281,878,363.26
4.期末余额	47,570,674.77		36,718,018.45	8,130,889.58	7,440,764.86	6,825,621.60	106,685,969.26
三、减值准备							
1.期初余额	5,096,734.76						5,096,734.76
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额	5,096,734.76						5,096,734.76
(1) 处置或报废							

4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	372,540,344.97	0.00	133,190,836.86	16,617,392.59	10,139,709.61	5,690,022.20	538,178,306.23
2.期初账面价值	342,285,557.24	79,778,380.41	60,789,601.80	12,724,860.35	6,268,720.83	3,937,068.41	505,784,189.04

### (2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	8,815,161.99
合计	8,815,161.99

### (3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
坪山金龙市场	127,118.13	历史原因形成
坪山铺位	22,064.00	历史原因形成
办公大楼等其他	745,419.31	历史原因形成
合计	894,601.44	

其他说明：

截至 2020 年 12 月 31 日用于抵押的固定资产：

单位：元

项目	账面原值	净值
房屋建筑物	20,390,145.94	14,256,110.33
合计	20,390,145.94	14,256,110.33

## 14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,001,071,572.57	37,348,111.58
合计	1,001,071,572.57	37,348,111.58

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
布吉供水污水处理工程				2,151,245.48		2,151,245.48
布吉供水优质饮用水入户工程				808,023.15		808,023.15
布吉供水龙岗区社区给水管网改造六期工程				5,815,271.56		5,815,271.56
布吉供水 GIS 系统				1,551,000.00		1,551,000.00
布吉供水坂雪岗工程设备安装				725,200.00		725,200.00
惠州京基智农种鸡养殖项目	2,745,632.00		2,745,632.00	2,377,016.44		2,377,016.44
高州京基智农生猪养殖基地建设	230,889,241.20		230,889,241.20	4,168,000.00		4,168,000.00
徐闻京基智农生猪养殖基地建设	532,207,240.63		532,207,240.63	19,752,354.95		19,752,354.95
贺州京基智农生猪养殖基地建设	50,592,116.65		50,592,116.65			
文昌京基智农生猪养殖基地建设	171,831,597.66		171,831,597.66			
台山京基智农生猪养殖基地建设	4,789,115.76		4,789,115.76			
阳江京基智农生猪养殖基地建设	983,032.57		983,032.57			
云浮京基智农生猪养殖基地建设	7,033,596.10		7,033,596.10			
合计	1,001,071,572.57		1,001,071,572.57	37,348,111.58		37,348,111.58

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
布吉供水污水处理工程		2,151,245.48			2,151,245.48							其他
布吉供水龙岗区社区给水管网改造六期工程		5,815,271.56			5,815,271.56							其他
惠州京基智农种鸡		2,377,016.44	14,390,606.70	11,510,868.79	2,511,122.35	2,745,632.00						其他

养殖项目												
高州京基智农生猪养殖基地建设		4,168,000.00	290,838,084.26	60,113,843.06	4,003,000.00	230,889,241.20	42.00%	60.00%				自有资金及银行借款
徐闻京基智农生猪养殖基地建设		19,752,354.95	843,382,101.93	298,678,989.16	32,248,227.09	532,207,240.63	39.00%	54.00%				自有资金及银行借款
贺州京基智农生猪养殖基地建设			50,592,116.65			50,592,116.65	19.00%	21.00%				自有资金
文昌京基智农生猪养殖基地建设			221,054,975.20		49,223,377.54	171,831,597.66	34.00%	35.00%				自有资金
台山京基智农生猪养殖基地建设			4,789,115.76			4,789,115.76						自有资金
阳江京基智农生猪养殖基地建设			983,032.57			983,032.57						自有资金
云浮京基智农生猪养殖基地建设			7,033,596.10			7,033,596.10						自有资金
合计		34,263,888.43	1,433,063,629.17	370,303,701.01	95,952,244.02	1,001,071,572.57	--	--				--

其他说明

期末在建工程余额比期初增加 963,723,460.99 元，增加幅度为 2,580.38%，系本期增加各地新建生猪养殖基地建设项目所致。

## 15、生产性生物资产

### (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	种植业	畜牧养殖业	林业	水产业	合计
----	-----	-------	----	-----	----

	果树	种猪	种鸡			
一、账面原值						
1.期初余额	1,615,361.99	1,896,229.07	11,330,636.02			14,842,227.08
2.本期增加 金额		314,448,573.91	39,649,073.98			354,097,647.89
(1) 外购		314,448,573.91	1,928,736.40			316,377,310.31
(2) 自行 培育			37,720,337.58			37,720,337.58
3.本期减少 金额		10,166,534.93	37,379,477.10			47,546,012.03
(1) 处置		10,166,534.93	37,379,477.10			47,546,012.03
(2) 其他						
4.期末余额	1,615,361.99	306,178,268.05	13,600,232.90			321,393,862.94
二、累计折旧						
1.期初余额	1,484,409.23	280,034.14	1,221,407.54			2,985,850.91
2.本期增加 金额		3,839,366.15	6,417,719.24			10,257,085.39
(1) 计提		3,839,366.15	6,417,719.24			10,257,085.39
3.本期减少 金额		398,542.65	6,336,059.09			6,734,601.74
(1) 处置		398,542.65	6,336,059.09			6,734,601.74
(2) 其他						
4.期末余额	1,484,409.23	3,720,857.64	1,303,067.69			6,508,334.56
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加 金额						
(1) 计提						
3.本期减少 金额						
(1) 处置						

(2) 其他					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	130,952.76	302,457,410.41	12,297,165.21		314,885,528.38
2.期初账面价值	130,952.76	1,616,194.93	10,109,228.48		11,856,376.17

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

16、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件使用费	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	56,679,623.15	9,166,149.15	75,000.00	65,920,772.30
2.本期增加金额	15,689,405.58	4,127,780.00		19,817,185.58
(1) 购置	15,689,405.58	4,127,780.00		19,817,185.58
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	43,255,228.60	2,358,464.00		45,613,692.60
(1) 处置	13,725,000.00			13,725,000.00
(2) 合并范围变动	29,530,228.60	2,358,464.00		31,888,692.60
4.期末余额	29,113,800.13	10,935,465.15	75,000.00	40,124,265.28
二、累计摊销				
1.期初余额	15,177,105.78	4,635,210.79	75,000.00	19,887,316.57
2.本期增加金额	1,337,744.88	1,258,633.15		2,596,378.03
(1) 计提	1,337,744.88	1,258,633.15		2,596,378.03
3.本期减少金额	12,061,226.92	1,508,445.48		13,569,672.40
(1) 处置	6,597,573.48	7,550.15		6,605,123.63

(2) 合并范围变动	5,463,653.44	1,500,895.33		6,964,548.77
4.期末余额	4,453,623.74	4,385,398.46	75,000.00	8,914,022.20
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	24,660,176.39	6,550,066.69		31,210,243.08
2.期初账面价值	41,502,517.37	4,530,938.36		46,033,455.73

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

其他说明：

①本公司期末逐项检查表明，无形资产未出现可收回金额低于账面价值的情形。

②截至 2020 年 12 月 31 日用于抵押的无形资产：

单位：元

项目	账面原值	净值
土地使用权	9,795,450.50	7,640,418.50
合计	9,795,450.50	7,640,418.50

③期末无形资产原值比期初原值减少 25,796,507.02 元，减少幅度为 39.13%，主要系本公司于 2020 年 4 月 13 日与众鹏实业签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的布吉供水 70% 股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使，对应的资产结转至“其他非流动资产”。

## 17、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
惠州京基智农畜牧发展有限公司	18,338,709.67					18,338,709.67



厦门康达尔圆香食品有限公司	11,131,573.85					11,131,573.85
厦门康达尔牧新实业有限公司	11,146,669.87					11,146,669.87
深圳市京基智农食品有限公司	3,972,661.84					3,972,661.84
深圳康达尔金融信息有限公司	5,139,730.79					5,139,730.79
深圳市丰收投资管理有限公司	398,595.33					398,595.33
合计	50,127,941.35					50,127,941.35

## (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
惠州京基智农畜牧发展有限公司	18,338,709.67					18,338,709.67
厦门康达尔圆香食品有限公司	11,131,573.85					11,131,573.85
厦门康达尔牧新实业有限公司	11,146,669.87					11,146,669.87
深圳市京基智农食品有限公司	3,972,661.84					3,972,661.84
深圳康达尔金融信息有限公司	5,139,730.79					5,139,730.79
深圳市丰收投资管理有限公司	398,595.33					398,595.33
合计	50,127,941.35					50,127,941.35

## 18、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼/食堂等装修费及改造	13,045,579.50	1,122,432.98	3,817,313.04		10,350,699.44
康达尔花园体育馆装修工程	632,988.71		555,403.78		77,584.93
惠州京基智农土地及鱼塘租金	4,450,374.72	199,525.00	408,702.28		4,241,197.44
惠州京基智农路面及土地改造	3,304,099.21	2,387,411.35	858,531.01		4,832,979.55
徐闻京基智农生猪养殖基地土地租金	13,735,606.01	9,979,920.58	3,441,927.24		20,273,599.35
贺州京基智农生猪养殖基地土地租金		20,506,600.07	619,725.18		19,886,874.89
文昌京基智农生猪养殖		10,074,392.00	223,325.26		9,851,066.74

基地土地租金					
其他生猪养殖基地土地租金		1,507,700.05	704,376.10		803,323.95
徐闻装修改造费		6,651,259.64	97,869.62		6,553,390.02
合计	35,168,648.15	52,429,241.67	10,727,173.51		76,870,716.31

其他说明

## 19、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未发放年终奖	53,201,150.28	13,300,287.57		
暂估成本及计提税金	2,146,887,709.28	536,721,927.32	1,350,969,306.55	337,742,326.63
预售收入计算的预计利润	1,118,744,285.62	279,686,071.41	550,378,602.97	137,594,650.74
合计	3,318,833,145.18	829,708,286.30	1,901,347,909.52	475,336,977.37

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
搬迁收入再投资购置的资产	415,050,526.47	103,762,631.62	478,255,400.08	119,563,850.02
固定资产折旧	9,147,471.82	2,286,867.95		
合同取得成本	5,247,156.60	1,311,789.15	68,077,871.72	17,019,467.93
合计	429,445,154.89	107,361,288.72	546,333,271.80	136,583,317.95

### (3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	95,327,703.03	73,169,494.65
资产减值准备	165,291,147.76	178,527,261.36
合计	260,618,850.79	251,696,756.01

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020	-	10,900,322.84	
2021	15,859,374.08	11,736,739.56	
2022	8,034,055.85	9,862,265.53	
2023	17,353,910.07	20,130,972.56	
2024	17,374,085.21	20,539,194.16	
2025	36,706,277.82		
合计	95,327,703.03	73,169,494.65	--

20、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公益性生物资产-绿化林	248,146.50		248,146.50	228,146.50		228,146.50
征地款、基建协调款	30,593,063.31		30,593,063.31	4,788,880.00		4,788,880.00
预付购置非流动资产款项	151,926,462.22		151,926,462.22	18,169,987.12		18,169,987.12
待处置资产	33,794,915.46		33,794,915.46			
布吉供水	84,461,921.15		84,461,921.15			
其他	7,615,742.98		7,615,742.98	2,615,742.98		2,615,742.98
合计	308,640,251.62		308,640,251.62	25,802,756.60		25,802,756.60

其他说明：

(1) 其他非流动资产项目下的待处置资产系本公司于 2020 年 7 月与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目合作，对应资产结转至“其他非流动资产”。

(2) 其他非流动资产项目下布吉供水系本公司于 2020 年 4 月 13 日与众鹏实业签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的布吉供水 70% 股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使，对应的资产结转至“其他非流动资产”。

(3) 其他非流动资产项目下其他系上期本公司与深圳市大鹏新区葵涌办事处签订《深圳市大鹏新区葵涌办事处罗屋田水库饮用水水源一级保护区项目框架协议》，并已移交葵涌科技楼及培训室等相关建筑物，将净值 2,615,742.98 元计入其他非流动资产-其他款项中。

(4) 期末其他非流动资产比期初增加 282,837,495.02 元，增加幅度为 1,096.15%，系主要为构建生猪养殖终端产线而支付大额的工程款项及布吉供水股权委托所致。

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	
抵押加保证借款	35,000,000.00	23,000,000.00
合计	65,000,000.00	43,000,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 本期抵押加保证借款中 35,000,000.00 元系本公司之控股子公司广东京基智农业科技向东莞银行股份有限公司樟木头支行借款，由少数股东谢永东、邱美芳夫妻提供保证担保，并由本公司之控股子公司广东京基智农业科技持有的位于东莞市麻涌镇产权房产及相应持有的国有土地使用权作为抵押担保，详见附注七、注释 13 和注释 16。

(2) 本期质押借款 20,000,000.00 元系为本公司控股子公司广东京基智农业科技将部分商业承兑汇票在到期前贴现形成借款。

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

## 22、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,037,971,272.71	599,962,100.23
货款	46,498,341.47	53,983,121.60
营销代理费	64,013.50	3,746,242.76
合计	1,084,533,627.68	657,691,464.59

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市东深工程有限公司	3,385,000.00	工程款尚未结算
深圳市文科园林股份有限公司	2,521,779.02	工程款尚未结算
深圳市艾可米文化传播有限公司	2,400,000.00	工程款尚未结算

深圳南利装饰集团股份公司	2,233,112.43	工程款尚未结算
深圳市风华企业管理咨询有限公司	2,000,000.00	工程款尚未结算
深圳市雅蓝图景观工程设计有限公司	1,573,827.84	工程款尚未结算
缔博建筑设计咨询公司（深圳分公司）	1,505,952.80	工程款尚未结算
沙县谢氏养殖兽药经营部	1,428,420.94	工程款尚未结算
台湾博得生技股份有限公司	1,413,086.10	收购子公司形成货款
深圳圳通工程公司	1,031,230.74	工程款尚未结算
合计	19,492,409.87	--

其他说明：

①期末应付账款中应付其他关联方款项详见附注十二、6、关联方应收应付款项。

②期末应付账款较期初增加 426,842,163.09 元，增加幅度为 64.90%，系本期结算应付房地产开发工程款增加所致。

## 23、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收清算款	26,521,500.51	
布吉供水股权合作相关款项	276,426,982.87	
合计	302,948,483.38	

相关说明：

①预收清算款系根据深圳信兴实业公司清算组文件（2018）信兴强清字第 54 号预先分配方案的执行，深圳信兴实业公司对本公司的债务清偿 2,109.20 元以及股东预先分配（本公司持股 49%）25,593,633.08 元，并结合账面的债权债务的影响数 925,758.23 元，合计 26,521,500.51 元。

②布吉供水股权合作相关款项系本公司于 2020 年 4 月 13 日与众鹏实业签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的布吉供水 70% 股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使，协议款项为 356,621,218.12 元；股利及债权债务的合计 80,194,235.25 元，以上的差额为 276,426,982.87 元。

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

## 24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售楼款	1,586,858,881.81	998,974,441.04
货款	10,047,948.21	8,828,183.53

其他		143,279.90
合计	1,596,906,830.02	1,007,945,904.47

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

合同负债较比期初增加 588,960,925.55 元，增加幅度为 58.43%，系本期收取山海上园二期售楼款所致。

单位：元

项目	变动金额	变动原因
山海上园二期	587,884,440.77	系本期收取山海上园二期售楼款所致。
合计	587,884,440.77	——

## 25、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	109,562,850.89	166,547,995.54	170,836,028.02	105,274,818.41
二、离职后福利-设定提存计划	215,509.44	1,140,531.74	1,340,890.19	15,150.99
三、辞退福利	100,689.00	2,990,234.82	3,000,923.82	90,000.00
合计	109,879,049.33	170,678,762.10	175,177,842.03	105,379,969.40

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	103,617,699.21	144,705,596.93	149,214,273.22	99,109,022.92
2、职工福利费		11,282,411.60	11,249,819.17	32,592.43
3、社会保险费	128,830.63	4,219,565.46	4,328,019.60	20,376.49
其中：医疗保险费	117,193.40	3,892,503.89	3,993,056.85	16,640.44
工伤保险费	2,472.66	10,996.24	12,901.99	566.91
生育保险费	9,164.57	316,065.33	322,060.76	3,169.14
4、住房公积金	59.79	4,847,556.17	4,841,026.17	6,589.79
5、工会经费和职工教育经费	5,816,261.26	1,492,865.38	1,202,889.86	6,106,236.78
合计	109,562,850.89	166,547,995.54	170,836,028.02	105,274,818.41

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	213,775.15	1,066,459.08	1,272,785.22	7,449.01
2、失业保险费	1,734.29	43,295.21	37,327.52	7,701.98
3、企业年金缴费		325.86	325.86	
残疾人福利		30,451.59	30,451.59	
合计	215,509.44	1,140,531.74	1,340,890.19	15,150.99

### 26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	48,729,413.40	9,041,069.77
企业所得税	730,713,849.52	566,269,501.79
个人所得税	2,220,222.86	2,173,916.51
城市维护建设税	5,534,398.32	145,206.60
教育费附加	3,960,725.72	111,303.83
土地增值税	1,289,662.57	1,289,662.57
房产税	97,597.09	99,270.91
土地使用税	2,654.99	3,285.39
印花税	36,639.82	40,762.35
其他	1,545.61	1,545.61
合计	792,586,709.90	579,175,525.33

其他说明：

期末应交税费余额比期初余额增加 213,411,184.57 元，增加幅度为 36.85%，原因是本期计提企业所得税增加影响。

### 27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	26,022,279.00	36,260,963.39
应付股利	6,136,861.04	10,648,240.28
其他应付款	2,046,575,424.30	1,394,511,012.36
合计	2,078,734,564.34	1,441,420,216.03

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	26,022,279.00	31,822,163.39
集资款利息		4,438,800.00
合计	26,022,279.00	36,260,963.39

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
薪宝发展公司	9,266,245.64	满旺发展公司无资产可清偿
南山财政局	16,659,111.12	前湾电力公司无资产可清偿
合计	25,925,356.76	--

### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分红基金	389,068.00	389,068.00
龙岗区投资管理公司	3,107,550.00	3,107,550.00
海南燕园投资管理有限公司	1,911,000.00	1,911,000.00
民乐燕园投资管理有限公司	147,000.00	147,000.00
国有转配股	246,741.04	246,741.04
社会公众股	335,502.00	335,502.00
深圳市深水龙岗水务集团有限公司		4,511,379.24
合计	6,136,861.04	10,648,240.28

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

单位：元

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
分红基金	389,068.00	389,068.00	历史原因导致
龙岗区投资管理公司	3,107,550.00	3,107,550.00	历史原因导致
海南燕园投资管理有限公司	1,911,000.00	1,911,000.00	公司营业执照已被吊销
民乐燕园投资管理有限公司	147,000.00	147,000.00	公司营业执照已被吊销
国有转配股	246,741.04	246,741.04	历史原因导致
社会公众股	335,502.00	335,502.00	历史原因导致
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	---	4,511,379.24	应付少数股东红利



合计	6,136,861.04	10,648,240.28	
----	--------------	---------------	--

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	1,889,309,814.81	1,248,002,353.01
押金及保证金	7,241,736.99	25,780,851.67
固定资产建造及改造工程款	1,120,639.18	6,649,998.81
往来款	138,453,649.62	77,606,612.15
代收排污费及垃圾清理费		29,258,545.05
预提费用	9,729,993.12	7,106,654.91
代垫社保费	719,590.58	105,996.76
合计	2,046,575,424.30	1,394,511,012.36

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
计提的土地增值税	1,248,002,353.01	山海上园土地增值税尚未清算
兆安国际实业有限公司	4,465,448.00	历史遗留款，对方未提出支付请求
深圳市信树实业有限公司	2,650,000.00	历史遗留款，对方未提出支付请求
深圳市银广厦建筑工程有限公司	1,350,000.00	历史遗留款，对方未提出支付请求
郭建飞	1,000,000.00	历史遗留款，对方未提出支付请求
合计	1,257,467,801.01	--

其他说明：

①期末其他应付款中应付其他关联方款项详见附注十二、6、关联方应收应付款项。

②期末其他应付款余额较期初增加 652,064,411.94 元，增加幅度 46.76%，系本期土地增值税清算准备金增加。

### 28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他单位借款	64,828,987.47	62,141,293.40
待转销项税	142,686,997.19	62,703,476.41
合计	207,515,984.66	124,844,769.81

其他说明：

其他单位借款明细如下：

单位：元

单位名称	期末余额	备注
龙岗区财政局等政府部门	23,370,000.00	已逾期
深圳市农业局、国投农业公司、宝安县国土局等单位	6,540,000.00	已逾期
香港公司借款	13,045,588.33	已逾期
徐闻西连镇经济联合总社	16,309,899.14	1年以内
高州市潭头镇	513,500.00	1年以内
龙岗区工业发展基金会等单位	5,050,000.00	已逾期
合计	64,828,987.47	

## 29、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
担保借款	573,000,000.00	
信用借款	200,000,000.00	
合计	773,000,000.00	

担保借款分类的说明：

本期的新增的担保借款系本公司孙公司徐闻智农与招商银行股份有限公司湛江分行签署，贷款起止日期为 2020 年 12 月至 2025 年 12 月，总授信额度为 10 亿元，根据项目进度情况获取贷款金额，截止报告日借款本金为 5.73 亿元；该借款以本公司母公司京基集团对其进行担保。

本期的新增的信用借款为本公司孙公司高州智农与中国农业发展银行高州支行签署，授信总额为 7.6 亿元，实际到账金额为 2.00 亿元，借款期限为 2020 年 12 月 30 日至 2030 年 12 月 27 日。

其他说明，包括利率区间：

长期借款的年利率区间为 3.5%-4.9%。

## 30、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,919,120.07	2,278,100.00	739,085.18	4,458,134.89	
合计	2,919,120.07	2,278,100.00	739,085.18	4,458,134.89	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其他 收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
农机补贴	1,838,504.57			226,564.68			1,611,939.89	与资产相关
环保工程补贴	706,000.00			24,000.00			682,000.00	与资产相关
战略性新兴产业发展专项资金项目	100,000.00		100,000.00					与资产相关
办公室装修补助		2,278,100.00		113,905.00			2,164,195.00	与资产相关
智能供水漏损智能管理系统项目	274,615.50			274,615.50				与资产相关
合计	2,919,120.07	2,278,100.00	100,000.00	639,085.18			4,458,134.89	

### 31、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
财政等政府部门借款	100,000.00	100,000.00
经济联合社借款	2,000,000.00	1,500,000.00
以前年度供水公司集资款	2,000,000.00	6,219,741.29
合计	4,100,000.00	7,819,741.29

其他说明：

期末余额中经济联合社借款系观音阁镇五塘村经济联合社向本公司之子公司惠州京基智农提供借款 2,000,000.00 元，专项用于完善惠州京基智农的相关养殖设施。

### 32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	402,491,731.00						402,491,731.00

### 33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	42,165,327.20			42,165,327.20

合计	42,165,327.20			42,165,327.20
----	---------------	--	--	---------------

### 34、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	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留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-9,163,500.00	-778,354.80				-778,354.80	-9,941,854.80	
其他权益工具投资公允价值变动	-9,163,500.00	-778,354.80				-778,354.80	-9,941,854.80	
二、将重分类进损益的其他综合收益	6,662,785.65	2,567,305.64				2,567,305.64	9,230,091.29	
外币财务报表折算差额	6,662,785.65	2,567,305.64				2,567,305.64	9,230,091.29	
其他综合收益合计	-2,500,714.35	1,788,950.84				1,788,950.84	-711,763.51	

### 35、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	186,811,885.60	14,433,979.90		201,245,865.50
合计	186,811,885.60	14,433,979.90		201,245,865.50

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

①2020年1月1日，本公司开始执行新收入准则对年初未分配利润的会计政策变更影响，由于会计政策变更，影响期初盈余公积 5,105,840.38 元详见本附注五、38、（1）重要会计政策变更；

②本公司法定盈余公积到达股本金额的 50% 后，将不再计提盈余公积。故本期提取比例并非 10%。

### 36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,510,984,158.43	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	45,952,563.41	
调整后期初未分配利润	1,556,936,721.84	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	866,563,499.30	
减：提取法定盈余公积	14,433,979.90	

减：对股东现金股利分配	301,850,588.45	
加：不能重分类进损益的其他综合收益转入		
期末未分配利润	2,107,215,652.79	

调整期初未分配利润明细：

由于会计政策变更，影响期初未分配利润 45,952,563.41 元。

### 37、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,050,349,069.35	1,764,361,991.64	4,904,565,167.17	2,338,400,407.45
其他业务	21,154,227.46	696,270.75	14,158,213.61	1,525,441.37
合计	4,071,503,296.81	1,765,058,262.39	4,918,723,380.78	2,339,925,848.82

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合并	合计
商品类型				
其中：				
全价料			685,839,323.18	685,839,323.18
浓缩料			670,084.51	670,084.51
预混料			2,955,891.86	2,955,891.86
自来水			60,090,561.84	60,090,561.84
禽业产品			70,653,943.02	70,653,943.02
猪业产品			7,569,879.92	7,569,879.92
房屋及土地租赁			20,952,119.93	20,952,119.93
商品房			3,221,644,200.15	3,221,644,200.15
金融			556,910.30	556,910.30
商业贸易			30,700.52	30,700.52
其他			539,681.58	539,681.58
按经营地区分类				
其中：				
深圳地区			3,313,576,715.59	3,313,576,715.59

深圳以外的广东地区			757,926,581.22	757,926,581.22
按商品转让的时间分类				
其中：				
在某一时点转让			3,990,460,615.04	3,990,460,615.04
在某一时段内转让			81,042,681.77	81,042,681.77
合计			4,071,503,296.81	4,071,503,296.81

与履约义务相关的信息：

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要包含商品房销售、饲料销售、猪业及禽业产品销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、已将该商品的实物转移给客户，客户接受该商品。

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要包含物业出租及自来水供应等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，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。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,256,726,150.21 元。

其他说明：

(1) 分摊至剩余履约义务的交易价格主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产类业务	3,242,596,320.08	1,016,379,299.25	3,448,354,396.75	1,119,526,727.27
非房地产业务	828,906,976.73	748,678,963.14	1,470,368,984.03	1,220,399,121.55
合计	4,071,503,296.81	1,765,058,262.39	4,918,723,380.78	2,339,925,848.82

(2) 本期营业收入较上年同期减少 847,220,083.97 元，下降 17.22%，主要原因系 2019 年下半年处置子公司股权，导致本报告期较上年同期合并范围减少及公司房地产项目结转销售收入相比上年同期有所减少所致。

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	山海上园二期 1 栋	85,897,264.77
2	山海上园二期 3、5 栋	480,981,639.05
3	山海上园二期 2、6、7 栋	2,654,765,296.33

### 38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	16,519,559.35	12,843,357.10
教育费附加	11,799,722.66	9,180,290.96
房产税	1,223,307.67	2,205,115.55
土地使用税	1,143,500.51	2,391,386.71
印花税	1,287,261.41	2,758,472.32
土地增值税	745,496,255.59	802,747,396.10
其他	2,683.05	60,176.84
合计	777,472,290.24	832,186,195.58

### 39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,098,154.98	22,307,318.30
广告费、宣传费	2,449,927.27	5,779,399.74
折旧费	45,097.80	287,539.03
业务招待费	143,142.63	607,033.24
办公费	182,896.19	558,150.93
差旅费	994,778.68	3,460,908.68
车辆使用费	304,625.03	1,306,369.80
运输费		1,690,868.90
营业耗品费	145,399.11	562,399.18
营销设施建造及租赁费	1,585,785.50	3,794,508.23
企业管理服务费	203,479,322.41	59,019,873.85
销售代理费	13,904,417.86	5,207,918.50
其他	2,347,977.66	2,473,505.44
合计	232,681,525.12	107,055,793.82

其他说明：

销售费用本期发生额较上期发生额增加 125,625,731.30 元，增加幅度为 117.35%，主要原因系公司 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，能被销售对价覆盖的销售佣金需要于对应商品收入确认的时点进行摊销，计入当期损益；而 2020 年执行新收入准则前，该销售佣金于对应商品买卖合同备案的时点计入当期损益。山海上园二期 3、5 栋于 2018 年开盘，因此 3、5 栋的大部分销售佣金已于 2018 年计入当期损益，导致 2019 年销售费用较低。

#### 40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	107,054,981.46	158,568,001.52
折旧费	6,994,044.78	9,647,062.03
无形资产摊销	2,125,582.91	2,593,728.44
长期待摊费用摊销	6,491,744.53	3,202,031.20
业务招待费	16,304,554.66	13,485,278.19
办公费	6,827,617.01	2,731,041.70
租赁、水电、物业管理费	15,391,177.18	16,972,113.11
车辆使用费	2,914,365.77	2,793,072.43
审计/评估费/咨询费	7,494,991.98	13,456,714.60
律师费、诉讼费	1,115,779.74	5,153,303.91
差旅费	5,636,232.81	3,133,362.41
会议费	1,573,774.70	1,732,947.60
其他	10,162,128.52	10,027,848.29
合计	190,086,976.05	243,496,505.43

#### 41、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,431,447.00	4,340,000.00
材料费用	18,637,981.60	17,822,069.77
折旧与摊销	3,610,695.55	2,177,953.78
机物料消耗	3,844,334.29	4,123,090.87
科研仪器费用		305,000.00
办公费	1,003,528.75	985,916.84
合计	33,527,987.19	29,754,031.26

#### 42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,063,961.33	4,193,381.93



减：利息收入	43,323,413.09	40,649,192.86
汇兑损益	-971,494.05	-13,640.40
手续费及其他	729,467.96	1,315,245.36
资金占用利息收入		-960,201.33
财政贴息冲减的利息支出	-460,700.00	-507,500.00
合计	-40,962,177.85	-36,621,907.30

#### 43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,752,589.81	7,310,666.60
合计	1,752,589.81	7,310,666.60

#### 44、投资收益

单位：元

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		-25,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	16,642,246.00	128,773,518.36
交易性金融资产在持有期间的投资收益	37,543,642.98	14,280,344.67
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资收益		5,801,969.65
合计	54,185,888.98	148,830,832.68

其他说明：

投资收益本期发生额较上期发生额减少 94,644,943.70 元，下降幅度为 63.59%，主要原因系上期发生子公司股权处置事项。

#### 45、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	9,084,775.41	16,848,063.89
合计	9,084,775.41	16,848,063.89

#### 46、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

坏账损失	-3,383,941.55	-1,987,553.16
合计	-3,383,941.55	-1,987,553.16

#### 47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值损失		-42,585,931.35
合计		-42,585,931.35

#### 48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	4,489,438.30	2,501,524.53
生物资产处置利得或损失		-7,689,538.86
合计	4,489,438.30	-5,188,014.33

#### 49、营业外收入

单位：元

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
处置固定资产	700.00	18,199.47	700.00
补偿款收入	2,702,157.38	2,744,603.56	2,702,157.38
与企业日常活动无关的政府补助	323,856.48	4,234.03	323,856.48
滞纳金收入		11,200.00	
无法支付的款项		282,326.55	
其他	31,129.55	547,182.99	31,129.55
非同一控制下可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额		42.57	
合计	3,057,843.41	3,607,789.17	3,057,843.41

#### 50、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	420,472.00	10,310,000.00	420,472.00
非流动资产毁损报废损失	296,380.42	632,780.40	296,380.42

其中：固定资产毁损报废损失	296,380.42	35,338.65	296,380.42
生产性生物资产毁损报废损失		597,441.75	
盘亏损失		367,386.04	
罚款支出	1,707,573.54	1,653,461.77	1,707,573.54
违约及滞纳金		1,241,789.20	
无法收回的款项		4,338,116.08	
预计罚款支出		400,000.00	
诉讼支出	3,438,809.48		3,438,809.48
其他	215,279.75	246,559.13	215,279.75
合计	6,078,515.19	19,190,092.62	6,078,515.19

## 51、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	665,605,988.27	630,018,359.34
递延所得税费用	-366,573,870.23	
其中：当期递延所得税费用	-383,593,338.16	-277,690,971.92
本期调整以前年度递延所得税费用	17,019,467.93	
合计	299,032,118.04	352,327,387.42

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,176,746,512.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	294,186,628.21
子公司适用不同税率的影响	6,228,067.24
非应税收入的影响	-5,811,617.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,419,122.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,287,508.99
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	23,643,768.33
研究开发费加计扣除	-3,346,341.48
所得税费用	299,032,118.04

## 52、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	43,323,413.09	40,353,409.67
政府补助收入	2,501,956.48	2,625,859.26
往来款及其他	52,859,532.46	538,347,471.85
合计	98,684,902.03	581,326,740.78

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	225,538,272.34	84,460,936.49
付现管理费用	67,420,622.37	73,322,023.34
付现财务费用	729,467.96	1,315,245.36
往来款及其他	37,827,707.79	157,036,910.72
合计	331,516,070.46	316,135,115.91

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的委托理财款	8,578,395,585.89	3,731,080,000.00
收回大额资金异常付款		87,500,000.00
布吉供水股权合作相关款项	306,636,249.13	
合计	8,885,031,835.02	3,818,580,000.00

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的委托理财款	7,525,861,082.32	4,358,876,000.00
存出的投资性保证金		5,214,574.73
合计	7,525,861,082.32	4,364,090,574.73

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
票据贴现（2,000 万元贴现融资）	20,000,000.00	18,816,186.67
小额贷款资金本金		5,359,856.00
扶持融资款	10,410,150.32	7,562,430.92
合计	30,410,150.32	31,738,473.59

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买子公司少数股权		9,101,450.00
清算子公司支付给少数股东的投资款	176,551.60	100,272,391.30
支付的集资款及其他		6,000.00
合计	176,551.60	109,379,841.30

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	877,714,394.80	1,158,245,286.63
加：资产减值准备	3,383,941.55	44,573,484.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		58,036,388.31
使用权资产折旧	39,465,365.75	
无形资产摊销	2,596,378.03	6,167,893.88
长期待摊费用摊销	10,727,173.51	5,619,955.23
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）	-4,193,757.88	5,188,014.33
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	295,680.42	614,580.93
公允价值变动损失（收益以	-9,084,775.41	-16,848,063.89

“－”号填列)		
财务费用（收益以“－”号填列)	3,063,961.33	4,193,381.93
投资损失（收益以“－”号填列)	-54,185,888.98	-148,830,832.68
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列)	-354,371,308.93	-257,523,178.56
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列)	-29,222,029.23	-20,167,793.36
存货的减少（增加以“－”号填列)	-114,714,691.67	-816,117,310.41
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列)	41,556,907.95	-54,630,732.70
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列)	1,393,029,803.37	1,045,290,224.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,806,061,154.61	1,013,811,298.53
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	3,539,489,796.91	1,497,976,497.40
减: 现金的期初余额	1,497,976,497.40	1,255,085,776.50
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	2,041,513,299.51	242,890,720.90

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,100,000.00

其中：	--
伟江发展有限公司	2,100,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	194.35
其中：	--
伟江发展有限公司	194.35
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	200,000.00
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	2,299,805.65

#### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,539,489,796.91	1,497,976,497.40
其中：库存现金	1,987.31	9,636.97
可随时用于支付的银行存款	3,539,487,809.60	1,497,966,860.43
三、期末现金及现金等价物余额	3,539,489,796.91	1,497,976,497.40

#### 54、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,009,824.53	专管户受限
固定资产	14,256,110.33	固定资产用于贷款抵押
无形资产	7,640,418.50	无形资产用于贷款抵押
合计	22,906,353.36	--

#### 55、外币货币性项目

##### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应付款			
其中：港元	4,465,448.00	0.8416	3,758,299.65
应付利息			
其中：港元	11,009,749.58	0.8416	9,266,245.64
其他流动负债			
其中：港元	15,500,200.00	0.8416	13,045,588.33

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

本公司下属子公司有一家境外实体，为满旺发展，注册地为香港，截至报告期末，未实际经营。

## 56、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入递延收益的政府补助			639,085.18
财政贴息冲减的利息支出	460,700.00		460,700.00
计入其他收益的政府补助	1,113,504.63		1,113,504.63
计入营业外收入的政府补助	323,856.48		323,856.48
合计	1,898,061.11		2,537,146.29

### (2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用



## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

无

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

### 2、同一控制下企业合并

无

### 3、反向购买

无

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

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	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
伟江发展有 限公司	2,100,000.00	100.00%	转让	2020年 04月	控制权 转移	16,676,158.81					
合计	2,100,000.00					16,676,158.81					

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

- (1) 2020年4月，国劲发展有限公司随着伟江发展有限公司股权处置一并转出。
- (2) 2020年6月，北京丰收未来资产管理有限公司注销处理。
- (3) 2020年11月，北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）注销处理。
- (4) 2020年4月13日，公司与众鹏实业签署《关于深圳市布吉供水有限公司之合作协议》，约定将公司持有的布吉供水70%

股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利委托给众鹏实业行使，布吉供水不再纳入合并范围。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
房地产开发	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%		投资设立
通用前海*1	深圳市	深圳市	房地产开发、投资咨询		45.00%	投资设立
智农工业园	深圳市	深圳市	物业出租	100.00%		投资设立
满旺发展	香港	香港	物业出租	68.00%		投资设立
前湾电力	深圳市	深圳市	电力	90.00%		投资设立
智农贸易	深圳市	深圳市	国内商业、进出口	100.00%		投资设立
广东京基智农业科技	广东东莞	广东	饲料生产及销售		51.00%	投资设立
康达尔饲料	深圳市	深圳市	饲料生产及销售	100.00%		投资设立
智农实业	深圳市	深圳市	种猪、猪苗等	100.00%		投资设立
惠州京基智农	广东惠州	广东	养殖	70.00%		非同一控制下收购
牧新实业	福建厦门	福建	养殖	75.81%	10.00%	非同一控制下收购
圆香食品	福建厦门	福建	批零禽畜产品	70.00%	10.00%	非同一控制下收购
京基智农食品	深圳市	深圳市	农产品销售	95.00%	5.00%	非同一控制下收购
大丰收	黑龙江	黑龙江	国内商业、进出口	90.00%	10.00%	投资设立
丰收保险	深圳市	深圳市	投资	100.00%		投资设立
前海投资	深圳市	深圳市	投资	100.00%		投资设立
金融信息	深圳市	深圳市	投资咨询、信息咨询		51.00%	非同一控制下收购
丰收投资	深圳市	深圳市	项目投资；资产管理		100.00%	非同一控制下收购
丰收壹号	北京市	北京市	受托管理股权投资基金		80.00%	投资设立
远流投资	深圳市	深圳市	投资		100.00%	非同一控制下收购
广东京基智农时代	深圳市	深圳市	养殖	100.00%		投资设立
高州京基智农	高州市	高州市	养殖		100.00%	投资设立
徐闻京基智农	徐闻县	徐闻县	养殖		100.00%	投资设立
贺州京基智农	贺州市	贺州市	养殖		100.00%	投资设立
文昌京基智农	文昌市	文昌市	养殖		100.00%	投资设立
兴宁京基智农	兴宁市	兴宁市	养殖		100.00%	投资设立

台山京基智农	台山市	台山市	养殖		100.00%	投资设立
阳江京基智农	阳江市	阳江市	养殖		100.00%	投资设立
云浮京基智农	云浮市	云浮市	养殖		100.00%	投资设立
汕尾京基智农	汕尾市	汕尾市	养殖		100.00%	投资设立
阳春京基智农	阳春市	阳春市	养殖		100.00%	投资设立
贺州饲料	贺州市	贺州市	养殖		100.00%	投资设立
肇庆京基智农	肇庆市	肇庆市	养殖		100.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

\*1 通用前海：公司与股东之一通用地产有限公司（持有通用前海 10% 股权）于 2016 年 5 月 20 日签订了表决权不可撤销委托书，自委托书签订之日起，有权按照《公司章程》规定行使其对应的股东会全部表决权，有权按照自主意愿依法行使目标权利，无需其本人另行授权。本公司共计拥有 55% 的表决权，可以控制通用前海董事会，故将通用前海纳入合并范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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	
深圳康达尔（安徽）饲料有限公司*1	安徽萧县	安徽萧县	饲料生产及销售	51.00	49.00	投资设立
绥化康达尔食品有限公司*2	黑龙江绥化	黑龙江绥化	养鸡、饲料	51.00	-	投资设立

\*1 深圳康达尔（安徽）饲料有限公司 2015 年度已进入破产清算程序，本年不纳入合并报表范围；

\*2 因绥化康达尔食品有限公司没有业务可经营，本公司于 2001 年 4 月与绥化市食品有限公司签订终止公司经营的协议，协议中已对该公司的资产进行了分配，厂房和土地使用权全部留给绥化市食品有限公司，用于偿还所有债务，绥化康达尔食品有限公司的所有债权债务全部由绥化市食品有限公司承接，本公司对该公司的债权债务不再享有权利和义务，并委托绥化市食品有限公司办理公司终止手续，本公司已不再对绥化食品拥有实际控制权，因此也未将绥化食品公司纳入合并报表范围。

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

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
广东京基智农科技	49.00%	12,694,009.97	9,800,000.00	45,553,436.28
惠州京基智农	30.00%	-712,957.42		6,062,507.19
合计		11,981,052.55	9,800,000.00	51,615,943.47

## （3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	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

广东京基智农科技	208,294,424.14	54,556,950.43	262,851,374.57	169,885,178.09		169,885,178.09	186,763,737.23	55,306,559.13	242,070,296.36	155,010,242.67		155,010,242.67
惠州京基智农	24,235,600.25	69,078,656.49	93,314,256.74	68,811,959.53	4,293,939.89	73,105,899.42	40,370,852.24	59,858,990.74	100,229,842.98	73,600,456.35	4,044,504.57	77,644,960.92
合计	232,530,024.39	123,635,606.92	356,165,631.31	238,697,137.62	4,293,939.89	242,991,077.51	227,134,589.47	115,165,549.87	342,300,139.34	228,610,699.02	4,044,504.57	232,655,203.59

单位：元

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	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广东京基智农科技	698,017,870.30	25,906,142.79	25,906,142.79	-11,524,112.31	645,908,307.84	23,567,309.45	23,567,309.45	1,896,933.26
惠州京基智农	76,493,446.92	-2,376,524.74	-2,376,524.74	9,665,966.42	108,433,129.79	34,811,400.46	34,811,400.46	36,334,659.78
合计	774,511,317.22	23,529,618.05	23,529,618.05	-1,858,145.89	754,341,437.63	58,378,709.91	58,378,709.91	38,231,593.04

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

#### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

### 3、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		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳信兴实业公司	深圳市	深圳市	饲料、进出口业务等	49.00%		权益法

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

无

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

无

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

无

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

无

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无

**4、重要的共同经营**

无

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

无

**十、与金融工具相关的风险**

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、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。本公司按照董事会批准的政策开展。本公司各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。

**1、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、债权投资等，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。

## 2、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。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

## 3、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港元、美元）依然存在汇率风险。本公司监控公司的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。

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：港币/美元

项目	期末余额		期初余额	
	港币	美元	港币	美元
现金及现金等价物	-	-	226.61	-
应收账款	-	-	1,903,698.01	3,167.38
其他应收款	-	-	6,648,580.61	-
其他应付款	4,465,448.00	-	7,735,551.51	-
应付利息	11,009,749.58	-	16,882,885.50	-
其他流动负债	15,500,200.00	-	8,000,000.00	2,000,000.00

截止 2020 年 12 月 31 日，对于本公司各类港元、美元及金融资产和港元及金融负债，如果人民币对港元、美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 2,607,013.36 元（2019 年度约 3,548,828.71 元）。

### (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，这些调整可能是的安排来降低利率风险。

(3) 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

4、金融资产转移

于 2020 年 12 月 31 日，本公司将金额为人民币 20,000,000.00 元（2019 年 12 月 31 日：人民币 20,000,000.00 元）的应收票据向银行贴现以换取货币资金。本公司认为其保留了与该等背书或贴现应收票据所有权上几乎所有的风险和报酬，包括相关的违约风险，因此，本公司继续确认该等背书或贴现票据及相关已清偿应付账款的账面价值。应收票据背书或贴现后，本公司并未保留使用该等背书或贴现票据的任何权利，包括向任何第三方出售、转让或抵押该等背书或贴现票据。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			57,024,650.42	57,024,650.42
持续以公允价值计量的资产总额			57,024,650.42	57,024,650.42
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、其他

市价确定依据：

(1) 子公司丰收保险：

①2020 年 8 月 26 日于电子银行渠道认购的中国农业银行“安心·每年开放”第 11 期人民币理财产品，非保本浮动收益型投资期内按照单利方式，根据客户每笔投资本金金额、每笔投资本金参与理财的天数及对应的实际年化收益率计算收益。客户收益=第 i 个投资时段客户参与理财的投资本金\*客户参与理财天数第 i 个投资时段对应的实际年化收益率\*第 i 个投资时段客户参与理财的天数/365，认购金融 45,000,000.00 元。因此，截至 2020 年 12 月 31 日，该笔理财产品的市场公允价值=该笔理财产品的市场公允价值=45,000,000.00+45,000,000.00\*128\*3.75%/365=45,591,780.82 元。

②2020 年 1 月 19 日本公司于中国建设银行股份有限公司铁路支行电子银行渠道认购中国建设银行深圳市分行“乾元—福顺盈”开放式资产组合型人民币理财产品，非保本浮动收益型，投资期内按照单利方式，根据客户每笔投资本金金额、每笔投资本金参与理财的天数及对应的实际年化收益率计算收益。客户收益=第 i 个投资时段客户参与理财的投资本金\*客户参与理财天数第 i 个投资时段对应的实际年化收益率\*第 i 个投资时段客户参与理财的天数/365，认购金融 300,000.00 元。因此，截至 2020 年 12 月 31 日，该笔理财产品的市场公允价值=300000+400000\*3.1%\*255/365+300000\*3.1%\*92/365= 311,007.12

元。

(2) 子公司前海投资:

①2019 年 10 月 17 日于中国建设银行股份有限公司铁路支行电子银行渠道认购中国建设银行深圳市分行“乾元—福顺盈”开放式资产组合型人民币理财产品,非保本浮动收益型,投资期内按照单利方式,根据客户每笔投资本金金额、每笔投资本金参与理财的天数及对应的实际年化收益率计算收益。客户收益=第 i 个投资时段客户参与理财的投资本金\*客户参与理财天数第 i 个投资时段对应的实际年化收益率\*第 i 个投资时段客户参与理财的天数/365,认购金融 600,000.00 元。因此,截至 2020 年 12 月 31 日,该笔理财产品的市场公允价值=6,00,000.00+6,00,000.00\*3.1%\*441/365=622,472.88 元。

②2020 年 2 月 26 日于中国建设银行股份有限公司铁路支行电子银行渠道认购中国建设银行深圳市分行“乾元—福顺盈”开放式资产组合型人民币理财产品,非保本浮动收益型,投资期内按照单利方式,根据客户每笔投资本金金额、每笔投资本金参与理财的天数及对应的实际年化收益率计算收益。客户收益=第 i 个投资时段客户参与理财的投资本金\*客户参与理财天数第 i 个投资时段对应的实际年化收益率\*第 i 个投资时段客户参与理财的天数/365,认购金融 10,000,000.00 元。因此,截至 2020 年 12 月 31 日,该笔理财产品的市场公允价值=10,00,000.00+10,00,000.00\*3.10%\*309/365= 1,026,243.84 元。

(3) 子公司丰收壹号:

①2019 年 9 月 23 日,本公司与中国民生银行北京顺义支行电子银行渠道认购民生银行非凡资产管理增增日上收益递增理财产品,认购金额 6,000,000.00。截至 2020 年 12 月 31 日,合计持有 365 天,181 天≤投资期≤365 天 4.1%,参考的年化收益率为 4.10%,366 天≤投资期 4.2%,参考的年化收益率为 4.20%,该理财产品的市场公允价值=6,000,000.00+6,000,000.00\*4.1%\*373/365+6,000,000.00\*4.2%\*92/365=6,314,909.59 元。

②2019 年 9 月 24 日,本公司与中国民生银行北京顺义支行电子银行渠道认购民生银行非凡资产管理增增日上收益递增理财产品,认购金额 3,000,000.00。截至 2020 年 12 月 31 日,合计持有 365 天,181 天≤投资期≤365 天 4.1%,参考的年化收益率为 4.10%,366 天≤投资期 4.2%,参考的年化收益率为 4.20%,该理财产品的市场公允价值=3,000,000.00+3,000,000.00\*4.1%\*373/365+3,000,000.00\*4.2%\*92/365+781.38=3,158,236.17 元。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
京基集团有限公司	深圳市	兴办实业,自有物业租赁	10,000.00	72.73%	72.73%

本企业的母公司情况的说明

京基集团有限公司(以下简称“京基集团”)注册资本 10,000.00 万元,陈华持股 90.00%,陈辉持股 10.00%。

京基集团计划自 2020 年 11 月 30 日起 6 个月内通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式增持公司股份,累计增持金额不低于人民币 10,000 万元,且不超过人民币 20,000 万元。截至 2020 年 12 月 31 日,京基集团及其一致行动人合计持有本公司股权比例为 72.73%。

本公司的控股股东为京基集团,实际控制人为自然人陈华先生。

控股股东及其一致行动人合计所持股份或权益及其变化情况如下:

单位:元

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
京基集团	172,597,757.00	167,637,483.00	42.88	41.65
京基时代	120,141,071.00	120,141,071.00	29.85	29.85



周磊	1,648.00	1,648.00	-	-
合计	292,740,476.00	287,780,202.00	72.73	71.50

本企业最终控制方是陈华先生。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
京基集团有限公司	本公司的母公司
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	本公司控股股东之子公司的分公司
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基房地产股份有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基时代实业有限公司	本公司控股股东之子公司、持有本公司 29.85% 的股权
深圳市中外建建筑设计有限公司	本公司第二大股东深圳市京基时代实业有限公司原持股 90%
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	持有子公司深圳市布吉供水有限公司 30% 的股权
深圳市水务（集团）有限公司	持有深圳市深水龙岗水务集团有限公司 51% 股权
深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司	子公司深圳市布吉供水有限公司原股东
谢永东	本公司高管，持有子公司广东京基智农科技有限公司 49% 股权
郑玉西	2020 年之前持有原子公司国劲发展有限公司 10% 股权
李明星	持有子公司厦门康达尔牧新实业有限公司 14.19% 股权，持有子公司厦门康达尔圆香食品有限公司 20% 股权
深圳市众泉建设监理有限公司	持有孙公司通用前海投资（深圳）有限公司 45% 的股权
深圳信兴实业公司	本公司之联营公司
北京顺义科技创新集团有限公司	持有北京丰收壹号投资管理有限公司 20% 股权
京基集团有限公司大梅沙喜来登酒店	本公司控股股东之分公司
深圳市京基房地产股份有限公司京基一百大厦一期停车场	本公司控股股东之子公司的分公司
周磊	持有本公司 1,648.00 股，与控股股东为一致行动人

深圳市京基宏达实业有限公司	本公司控股股东之子公司的子公司
深圳市京基百纳商业管理有限公司	本公司控股股东之子公司
郑中室内设计（深圳）有限公司	本公司董事靳庆军任职的公司之子公司（深圳市郑中设计股份有限公司独立董事，郑中室内设计（深圳）有限公司是深圳市郑中设计股份有限公司的全资子公司）

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市水务（集团）有限公司	采购成品水	29,271,242.28	40,000,000.00	否	29,862,194.55
深圳市京基房地产股份有限公司	销售佣金	348,260,410.05			59,019,873.85
深圳市京基房地产股份有限公司	代建管理	68,461,564.84			20,005,897.17
深圳市京基房地产股份有限公司	房租	10,705,843.56			10,730,107.56
深圳市众泉建设监理有限公司	监理费				3,037,709.47
深圳市京基百纳商业管理有限公司	房租	731,680.60			
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	酒店	554,005.95			148,240.67
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	酒店	1,100.00			50,840.00
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	餐饮	535,521.00			519,601.00
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	物业服务	1,405,389.08	1,500,000.00	否	1,320,742.27
深圳市京基房地产股份有限公司京基一百大厦一期停车场	物业服务	212,400.00			164,100.00
郑中室内设计（深圳）有限公司	装饰设计	649,109.60			
京基集团有限公司大梅沙喜	酒店				117,056.37

来登酒店					
深圳市中外建建筑设计有限公司	工程设计费				12,300,091.67
合计		460,788,266.96			137,276,454.58

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本报告期内，本公司与深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基地产”）签署《房地产项目开发建设及策划营销综合管理服务合同》，本公司应向京基地产支付的管理费用由建设管理费与销售佣金组成，具体如下：

①建设管理费：代建费按本项目开发建设总价的 5%收取。（注：本项目开发建设总价包含除土地出让金以外的所有开发建设费用，包括但不限于临时设施费、设计勘察费、报建报审费、人防费用、建安费）

②销售佣金：销售佣金=销售收入总金额×5%+超额收益（即销售承诺达成后，甲方向乙方支付超额收益=（销售收入总金额-保底单价\*实际销售面积）×25%）（注：物业销售收入总金额是指本项目各期楼盘实际签署的物业销售合同含税总价款）。2020 年度，与京基地产结算的山海上园二期 2、6、7 栋、三期、四期代建管理费为 68,461,564.84 元，与京基地产结算的山海上园二期 2、6、7 栋销售佣金为 348,260,410.05 元。

③本报告期内，本公司与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目合作。截止本报告报出日，该项目仍处于开发阶段。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

无

本公司作为被担保方

单位：元

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
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2019 年 10 月 16 日	2020 年 10 月 15 日	是
谢永东、邱美芳	10,000,000.00	2019 年 11 月 28 日	2020 年 11 月 27 日	是
谢永东、邱美芳	10,000,000.00	2019 年 12 月 03 日	2020 年 12 月 02 日	是
谢永东、邱美芳	12,000,000.00	2020 年 03 月 10 日	2021 年 03 月 09 日	否
谢永东	10,000,000.00	2020 年 03 月 28 日	2021 年 03 月 27 日	否
谢永东、邱美芳	5,000,000.00	2020 年 04 月 01 日	2020 年 09 月 20 日	是

谢永东、邱美芳	5,000,000.00	2020年04月01日	2020年10月19日	是
谢永东、邱美芳	4,000,000.00	2020年04月01日	2020年11月20日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年06月23日	2020年08月31日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年06月23日	2020年08月31日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年08月27日	2021年02月27日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年08月27日	2021年02月27日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年09月28日	2021年03月28日	否
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年09月28日	2021年03月28日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年10月19日	2021年10月18日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年10月23日	2021年01月27日	否
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年10月23日	2021年01月27日	否
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年11月18日	2021年03月12日	否
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年11月18日	2021年03月12日	否
谢永东、邱美芳	10,000,000.00	2020年11月27日	2021年11月26日	否
谢永东、邱美芳	10,000,000.00	2020年12月02日	2021年12月01日	否
京基集团有限公司	320,000,000.00	2020年12月30日	2025年12月24日	否
京基集团有限公司	253,000,000.00	2020年12月30日	2025年12月24日	否
合计	681,000,000.00			

#### (5) 关联方资金拆借

无

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

#### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	18,600,700.00	30,370,400.00

#### (8) 其他关联交易

无

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

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					
	深圳信兴实业公司			15,655.87	6,262.35
	合计			15,655.87	6,262.35
预付款项					
	深圳市京基房地产股份有限公司			38,654,933.00	
	合计			38,654,933.00	
其他应收款					
	深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司			7,362,949.88	2,945,179.95
	深圳市深水龙岗水务集团有限公司			264,316.07	264,316.07
	郑玉西	5,240,514.38	5,240,514.38	5,577,744.38	5,577,744.38
	绥化康达尔食品有限公司	442,945.44	442,945.44	442,945.44	442,945.44
	深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	316,462.08		270,685.58	26,593.56
	深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	20,000.00		20,000.00	1,000.00
	深圳市众泉建设监理有限公司	25,000.00	5,000.00	25,000.00	5,000.00
	深圳市京基房地产股份有限公司	807,838.99		856,105.95	42,805.30
	深圳市京基百纳商业管理有限公司	82,431.15			
	合计	6,935,192.04	5,688,459.82	14,819,747.30	9,305,584.70

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	深圳市中外建建筑设计有限公司		1,000,000.00
	深圳市京基房地产股份有限公司	85,537,347.82	
	合计	85,537,347.82	1,000,000.00
预收账款	深圳信兴实业公司	26,521,500.51	
	合计	26,521,500.51	
其他应付款			
	郑玉西		2,241,881.26
	深圳信兴实业公司		941,414.10
	深圳市京基宏达实业有限公司	20,000,000.00	
	合计	20,000,000.00	3,183,295.36
应付股利			
	深圳市深水龙岗水务集团有限公司		4,511,379.24
	合计		4,511,379.24

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

(1) 本公司之子公司惠州京基智农与广东省博罗县观音阁镇当地村民小组及村民签订长期(至2033年-2039年到期不等)租赁合同, 租赁土地面积3,407.60亩, 用于种鸡的养殖; 与广东省博罗县观音阁镇伍塘村松元钦村民小组、格田新屋村民小组、格田老屋村民小组及村民签订长期(至2032年到期)租赁合同, 租赁土地面积3,000亩, 用于生产运营。

(2) 2018年9月30日, 本公司与京基地产签订房屋租赁合同, 租赁其位于深圳市罗湖区深南东路5016号京基100大厦A座71层, 建筑面积为2,778.57平方米。双方约定: 租赁期限五年, 即从2018年10月1日至2023年9月30日。租金为人民币320元/m<sup>2</sup>/月(建筑面积), 月租金合计为人民币889,142.40元。从第四个租赁年度起, 每个租赁年度的租金标准在上一个租赁年度的租金标准基础上递增6%, 直至本合同租赁期限终止。

(3) 2020年5月1日, 本公司与京基百纳签订房屋租赁合同, 租赁其位于深圳市罗湖区深南东路5016号京基100大厦B座16楼1601、1603单元, 建筑面积为480.85平方米。双方约定: 租赁期限五年, 即从2020年5月1日至2025年4月30日; 第一个与第二个租赁年度, 租金为人民币180元/m<sup>2</sup>/月(建筑面积), 月租金合计为人民币86,553元; 第三个年度起, 每个租赁年度的租金标准在上一个租赁年度的租金标准基础上递增5%。

(4) 本公司之孙公司高州京基智农与广东永丰农业有限公司、高州市永裕企业集团公司、高州市荷花镇人民政府、高州市荷花镇张家堡村民委员会及下属经济合作社、高州市荷花镇高丰村民委员会及下属经济合作社、高州市荷花镇大村村民委员会及下属经济合作社、已分包到户的家庭承包户的代表分别签订共计2,645.18亩(至2044年-2045年到期不等)的《土地经营流转协议》, 主要用于高州市生猪产业链项目建设和生产运营。

(5) 本公司之孙公司徐闻京基智农与徐闻县前山镇甲村经济联合社、徐闻县前山镇甲村村民委员会、徐闻县新寮镇凤桥农场、徐闻县新寮镇经济联合总社、徐闻县新寮镇人民政府、徐闻县西连镇人民政府、徐闻县西连镇经济合作联合总社等

分别签订共计3,878.13亩（至2039年-2040年到期不等）的《土地租赁协议》，主要用于徐闻县生猪产业链项目建设和生产运营。

(6) 本公司之孙公司文昌京基智农与文昌市凤元村民委员会昌烈一村民小组、文昌市凤元村民委员会昌烈二村民小组、文昌市凤元村民委员会昌烈三村民小组、文昌市昌洒镇凤元村民委员会、文昌市昌洒镇东群村民委员会南排塘村民小组、文昌市昌洒镇东群村民委员会、文昌市昌洒镇人民政府、吴杰签订长期（2050年5月1日到期）的《土地经营权流转协议》，租赁土地共计1451.56亩，主要用于文昌市生猪产业链项目建设和生产运营。

(7) 本公司之孙公司贺州京基智农与土地承包经营权人或所有权人、贺州市八步区仁义镇东江村民委员会、贺州市八步区仁义镇人民政府签订长期（至2040年3月2日到期）的《土地经营流转协议书》，租赁土地共计1,136.53亩，2020年9月17日因规划调整需要，新增签订长期（至2040年9月17日到期）的《土地经营流转协议书》，租赁土地52.2亩，合计1,188.73亩；与土地承包经营权人或所有权人、贺州市平桂区羊头镇大井村大岩第一村民小组、贺州市平桂区羊头镇打井村民委员会、贺州市平桂区羊头镇人民政府签订长期（至2040年10月20日到期）的《土地经营流转协议书》，租赁土地共计827.77亩。2020年10月20日增加签订长期（至2040年10月20日到期）的《土地经营流转协议书》，租赁土地334.58亩，合计1,162.35亩。主要用于贺州市生猪产业链项目建设和生产运营。

(8) 本公司之孙公司云浮京基智农与云浮市高村镇葵洞村民委员会、云浮市高村镇高村村民委员会签订长期（至2070年9月25日到期）的《土地经营流转协议书》，租赁土地共计1328亩，主要用于云浮市生猪产业链项目建设和生产运营。

(9) 本公司之孙公司台山京基智农与三合镇联安村高冈经济合作社签订长期（至2040年10月22日到期）的《土地经营权流转协议》，租赁土地共计1,239亩，主要用于台山三合生猪产业链项目建设和生产运营。

(10) 本公司之孙公司阳江京基智农与土地承包经营权人或所有权人、阳江市阳东区北惯镇北惯经济联合社、阳江市阳东区北惯镇北惯村民委员会、阳江市阳东区北惯镇四平经济联合社、阳江市阳东区北惯镇平乐社经济合作社、阳江市阳东区北惯镇北惯新村经济联合社，签订长期（至2035年-2047年到期不等）的《土地经营流转协议书》，租赁土地共计1799.4亩。主要用于阳江市阳东区生猪产业链项目建设和生产运营。

## 2、或有事项

### 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

##### ① 本公司与深圳信兴实业公司、第三人中粮集团（深圳）有限公司强制清算纠纷案

深圳信兴实业公司由本公司与中粮集团（深圳）有限公司（以下简称“中粮集团”）于1988年5月3日设立，本公司出资占深圳信兴实业公司（以下简称“信兴公司”）注册资本的49%，中粮集团出资占信兴公司注册资本的51%。2017年5月经本公司申请，深圳市罗湖区人民法院作出（2017）粤0303清申3号民事裁定书，受理本公司对信兴公司的强制清算申请，并指定由广东竞德律师事务所担任信兴公司清算组。截至目前，本案尚在清算过程中。

##### ② 赵树雄诉深圳市金鹏辉实业发展实业有限公司及本公司建设工程施工合同纠纷案

2020年4月24日，本公司收到深圳市宝安区人民法院（2020）粤0306民初419号应诉通知书及相关起诉材料。赵树雄诉讼请求事项为：1、判令两被告共同向原告支付工程款人民币2,035,656.74元，逾期利息360,721.2元（按中国人民银行同期同类贷款利率自2016年1月26日，暂计至2019年9月30日，应计至实际清偿之日）；2、判令本案的诉讼费由两被告承担。截至目前，本案尚在审理过程中。

##### ③ 深圳市华寓酒店商业运营有限公司诉本公司子公司深圳市京基智农房地产开发有限公司及本公司及房屋租赁合同纠纷案

2020年6月22日，本公司及本公司子公司深圳市京基智农房地产开发有限公司收到深圳市龙岗区人民法院应诉通知书及相关起诉材料，深圳市华寓酒店商业运营有限公司（以下简称“华寓酒店”），华寓酒店诉讼请求为：1、请求确认原告与深圳市京基智农房地产开发有限公司签订的《房屋租赁合同》及后续《补充协议（一）（二）》于2019年12月7日解除；2、请求判令本公司与深圳市京基智农房地产开发有限公司返还原告支付的履约保证金及首月租金，共计1,023,902.1元，并赔

偿因而被告违约给原告造成的损失共计 16.6 万元。

2020 年 7 月 13 日，深圳市京基智农房地产开发有限公司向深圳市龙岗区人民法院提请反诉，诉讼请求为：1、判令确认反诉人深圳市京基智农房地产开发有限公司与被反诉人深圳市华寓酒店商业运营有限公司签订的《房屋租赁合同》、《房屋租赁合同》补充协议(一)及《房屋租赁合同》补充协议(二)于 2019 年 11 月 27 日解除；2、判令反诉人不予退还履约保证金人民币 853,251.75 元；3、判令被反诉人向反诉人支付 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 11 月 27 日的租金人民币 2,237,415.7 元及违约金（违约金以每月应付租金的数额为基数，按照日万分之五的标准，从应付款项次日起计至付清之日止，暂计至 2020 年 7 月 7 日为人民币 391,642.55 元）；4、判令被反诉人向反诉人支付律师费人民币 80,000 元；5、本案的诉讼费用全部由被反诉人承担。2020 年 9 月 15 日，深圳市京基智农房地产开发有限公司及本公司收到（2020）粤 0307 民初 21959 号民事判决书。深圳市京基智农房地产开发有限公司及深圳市华寓酒店商业运营有限公司均不服判决，提起上诉。2021 年 3 月 24 日，本公司收到深圳市中级人民法院（2020）粤 03 民终 21601 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。

④本公司诉河南康达尔农牧科技有限公司、毛向嵘及苏小惠合同纠纷案

2020 年 7 月 14 日，本公司向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求判令三被告连带支付原告已到期欠款人民币 8,897,472.33 元及违约金 997,099.76 元（暂计至 2020 年 6 月 30 日，欠款及违约金计至三被告全部款项还清之日止）；2、请求判令河南康达尔农牧科技有限公司停止使用原告的“康达尔”商标及“康达尔”商号；3、请求判令三被告共同承担本案的诉讼费、保全费、保全担保费。2020 年 11 月 9 日，本公司收到（2020）粤 0303 民初 27991 号民事判决书，判决：1、河南康达尔农牧科技有限公司应自本判决生效之日起七日内向本公司偿还借款本金 7,000,000 元及利息、罚息；2、河南康达尔农牧科技有限公司应自本判决生效之日起七日内向本公司支付违约金；3、毛向嵘对河南康达尔农牧科技有限公司的上述债务承担连带清偿责任，毛向嵘承担保证责任后，有权向河南康达尔农牧科技有限公司追偿；4、驳回本公司的其他诉讼请求。河南康达尔农牧科技有限公司不服判决，提起上诉。截至目前，本案尚在二审审理过程中。

⑤本公司诉大埔县诚鑫实业有限公司、房晓玉、赖洪丽合同纠纷案

2020 年 8 月 14 日，本公司向罗湖区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求三被告连带退还本公司意向金 300,000 元及违约金 60,925.35 元；2、判令三被告共同承担本案的诉讼费、保全费及保全担保费。2020 年 11 月 16 日，本公司收到（2020）粤 0303 民初 35717 号民事裁定书，裁定本案移送广东省梅州市大埔县人民法院管辖。截至目前，本案已移交大埔县人民法院受理，正在审理过程中。

⑥本公司诉领翔船舶服务（上海）有限公司服务合同纠纷案

2020 年 10 月 28 日，本公司向罗湖区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求判令被告返还原告咨询费人民币 800,000 元及利息人民币 51,968.21 元；2、请求判令被告承担本案的诉讼费、保全费及保全担保费。截至目前，本案尚在审理过程中。

⑦深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司诉本公司及第三人深圳市深水龙岗水务集团有限公司合同纠纷案

2020 年 4 月 22 日，本公司收到深圳市龙岗区人民法院（2020）粤 0307 民初 11353 号案应诉通知书及相关起诉材料。深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司（以下简称“布吉投资公司”）诉讼请求事项为：1、判决被告按深圳市布吉供水有限公司净资产值的 50%向原告回转被告持有的深圳市布吉供水有限公司 70%股权，并协助原告办理工商变更登记等手续；2、判令被告向原告移交深圳市布吉供水有限公司的印章、证照、已签署的合同以及全部财务账务资料；3、本案诉讼费、公证费、评估费、保全费用等由被告承担。截至目前，本案尚在审理过程中。

**（2）对外提供债务担保形成的或有事项**

本公司及子公司因销售房地产项目山海上园二期 2、6、7 栋商品房销售需要，报告期末已审批的对外担保额度合计 360,000.00 万元，报告期末实际对外担保余额合计 234,790.80 万元。

除存在上述或有事项外，截至 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。



### 3、其他

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

本公司孙公司获取相应土地使用权

2021年1月19日，贺州市京基智农饲料有限公司与贺州市八步区仁义镇政府已签订土地使用权转让协议，并办理完成相关手续，该土地用途为工业用地，使用期限为50年。

### 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	724,485,115.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	724,485,115.50

注：公司董事会审议通过的利润分配预案为：以公司2020年12月31日的总股本402,491,731股为基数，向全体股东每10股派发现金股利15元（含税），共计分配股利603,737,596.50元（含税）；每10股送红股3股，共计送红股120,747,519股；不以公积金转增股本。

### 3、销售退回

无

### 4、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，除本附注前述事项外，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十五、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

适用  不适用

### 2、债务重组

适用  不适用

### 3、资产置换

适用  不适用

### 4、年金计划

适用  不适用

## 5、终止经营

适用  不适用

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 5 个经营分部，分别为饲料生产、养殖及销售终端、房地产、金融投资及其他。这些报告分部是以行业为基础确定的。本公司各个报告分部所属行业分别为饲料行业、养殖行业、房地产行业、金融行业及其他。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	饲料生产	养殖及销售终端	金融投资	其他	分部间抵销	合计
营业收入	3,248,048,324.09	698,017,870.30	81,994,458.20	556,910.30	60,090,561.84	-17,204,827.92	4,071,503,296.81
营业成本	1,016,379,299.25	626,297,432.49	81,240,195.79	671,364.45	52,222,794.32	-11,752,823.91	1,765,058,262.39
资产总额	9,408,472,230.69	330,911,027.97	2,285,244,304.75	116,995,450.27	442,786,158.99	-2,680,655,264.50	9,903,753,908.17
负债总额	6,538,188,310.97	257,424,093.43	2,245,729,850.14	7,029,097.73	271,188,646.16	-2,197,034,405.44	7,122,525,592.99

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 7.1 沙井地块城市更新计划进展情况

本公司于 2011 年 11 月 30 日与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局（以下简称“宝安管理局”）签订《收地补偿协议书》，宝安管理局同意将本公司位于深圳市宝安区沙井、福永的土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号两块用地剩余的约 24.30 万平方米用地整体纳入城市更新开发范围并列入 2011 年深圳市城市更新计划。本公司在 2016 年度已陆续停止该土地上的厂房出租，开始项目开发的前期准备工作。2020 年 6 月 2 日，本公司签署了《关于签署城市更新项目合作协议暨关联交易的议案》，协议约定以 2019 年 12 月 31 日为基准日对项目进行估价，估值结果为合作地块拆迁补偿物业市场价值（含增值税）为 553,665.95 万元，换算补偿物业面积为 122,716.42 平方米（包括住宅面积 93,503.86 平方米，商业面积 9,289.28 平方米，办公面积 19,923.28 平方米）。

本公司通过招标方式，在综合考虑商务、资信、城市更新开发经验、项目实施方案等因素后确定拟中标单位为京基地产，并由京基地产指定其全资子公司京基宏达作为本项目具体实施运作的项目公司。公司可获得物业补偿面积共计 123,000 平方米，其中包括住宅面积 93,500 平方米，商业面积 9,500 平方米，办公面积 20,000 平方米。

协议签署后，京基宏达承担本项目开发的全部风险（包括但不限于最终开发条件改变的风险，如开发用地面积变更（包括增加或减少）的风险，项目容积率变更（包括升高或降低）的风险，地价款及缴纳方式变更的风险，地块用途改变的风险，配套建设保障性住房、产业用房、基础设施和公共服务设施指标改变的风险，开发成本变化的风险）。该项目上的全部租赁收入同时一并归京基宏达所有。截止本报告报出日该项目仍处于项目开发阶段。

### 7.2 布吉供水经营期限即将到期及签署相关合作协议

根据《合资经营深圳市布吉供水有限公司合同书》及补充协议、《深圳市布吉供水有限公司章程》，布吉供水的合资经营

期限至 2020 年 3 月 8 日止。

根据 2020 年 3 月 26 日布吉供水股东会决议，在布吉供水合资经营期限合同期限届满后，设立三个月过渡期暨延长公司商事主体登记及备案之营业期限三个月，过渡期自 2020 年 3 月 9 日起至 2020 年 6 月 8 日止。该决议不涉及对原来《合资经营深圳市布吉供水有限公司合同书》及《补充协议》任何条款的实质性变更或修改，也与《合资经营深圳市布吉供水有限公司合同书》及《补充协议》所约定的任何条款及其解释和适用条件无关。

2020 年 4 月 13 日，本公司第九届董事会 2020 年第二次临时会议审议通过《关于签署深圳市布吉供水有限公司股权相关合作协议的议案》，本公司与深圳市众鹏实业有限公司（以下简称“众鹏公司”）签订《合作协议》，双方确认布吉供水合资经营协议已于 2020 年 3 月 8 日届满，布吉供水股东会通过 2020 年第一次临时股东会决议文件就布吉供水的经营期限延长设立三个月过度期等事项作出系列安排。双方确认，本公司持有布吉供水 2,100 万元出资（对应布吉供水 70% 股权）。本公司同意，本协议生效后，在委托期间内（自本协议生效日至本协议约定的终止事项发生（孰早）之日止）内，将委托股权对应的表决权及由此产生的相关股东权利独家、有偿且不可撤销地委托众鹏行使，众鹏公司作为本次委托唯一、排他的被委托方，在协议生效后，依据相关法律法规、布吉供水合资经营协议及布吉供水公司章程等制度行使相关表决权及由此产生的相关股东权利。布吉供水截止 2019 年 12 月 31 日，经审计净资产 241,745,457.37 元，本公司应收布吉供水 2017 年度、2018 年度股利人民币 32,906,354.88 元，本公司及下属公司应收布吉供水债权 47,287,880.37 元。众鹏公司基于本公司签署本协议向本公司支付协议价款人民币 356,621,218.12 元其中包括应收股利 32,906,354.88 元，应收债权 47,287,880.37 元。于协议签署之日，众鹏公司向本公司一次性支付全部协议价款人民币 356,621,218.12 元。

协议进一步约定，布吉供水经营期限届满无法续期、基于《合作协议》相关约定需对协议条款进行调整的、及本公司因受协议约定的限制条件无法将委托股权全部转让给众鹏公司或众鹏公司指定的第三方等情形时，本公司不构成违约，众鹏公司仍应支付协议价款，本公司已收取的本次协议价款无需退还，且众鹏公司不得要求本公司承担违约责任。

7.3 自 2019 年下半年开始，本公司陆续与各地方政府及高校签订相关养殖项目投资框架协议及战略合作框架协议，具体情况如下：（1）本公司于 2019 年 8 月 21 日分别与广东省高州市人民政府和广东省湛江市徐闻县人民政府签署《高州市年出栏 100 万头生猪产业链项目投资框架协议》和《徐闻养猪项目投资框架协议》，目前项目已经开工；（2）本公司于 2019 年 10 月 18 日与华南农业大学签署《战略合作框架协议书》，目前双方合作正在进行；（3）本公司于 2019 年 10 月 30 日与广东省茂名市电白区人民政府签署《康达尔茂名市电白区年出栏 50 万头生猪产业链项目投资框架协议》，目前合作正在进行；（4）本公司于 2019 年 11 月 13 日与广东省梅州市农业农村局签署《康达尔梅州市年出栏 60 万头生猪产业链项目投资框架协议》，目前合作正在进行；（5）本公司于 2019 年 11 月 18 日参加了海南自由贸易试验区建设项目（第七批）集中开工和签约文昌分会场活动。本公司与海南省文昌市人民政府签署《康达尔文昌市年出栏 30 万头生猪养殖产业链项目招商投资框架协议》，目前项目已经开工；（6）本公司于 2019 年 11 月 30 日与广西壮族自治区贺州市人民政府签署《康达尔贺州市年出栏 200 万头生猪养殖产业链项目投资框架协议》，目前项目已经开工；（7）本公司于 2020 年 1 月 20 日分别与广东省开平市人民政府及江门市农业农村局、新会区人民政府及江门市农业农村局、台山市人民政府及江门市农业农村局就建设生猪养殖基地项目签署《战略合作框架协议》，目前合作正在进行；（8）本公司于 2020 年 5 月 18 日与汕尾市农业农村局签署《京基智农汕尾市年出栏 60 万头生猪养殖产业链项目投资框架协议》，目前合作正在进行；（9）本公司于 2020 年 5 月 22 日与广西贺州市人民政府签署《京基智农贺州市年出栏 500 万头生猪全产业链项目合作框架协议》，目前项目正在推进；（10）本公司于 2020 年 8 月 13 日与阳江市人民政府签署《京基智农阳江市农业项目投资框架协议》，目前合作正在进行；（11）本公司于 2020 年 10 月 13 日与云浮市云安区人民政府签署《云浮市云安区年出栏 200 万头生猪养殖全产业链项目投资框架协议》，目前合作正在进行；（12）本公司于 2020 年 11 月 9 日与广西农业农村厅签署《战略合作框架协议》，目前合作正在进行；（13）本公司于 2020 年 11 月 23 日与深圳市市场监督管理局签署《战略合作框架协议》，目前合作正在进行；（14）本公司于 2020 年 12 月 17 日与肇庆市高要区禄步镇人民政府签署《项目投资框架协议》，目前合作正在进行。

7.4 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司之控股股东京基集团有限公司累计质押所持有的本公司股份 96,449,173 股，占本公司总股本的 23.96%。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	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
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,479,480.57	82.19%	3,479,480.57	98.93%		3,480,910.02	86.51%	3,480,910.02	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	753,928.33	17.81%	37,696.42	1.07%	716,231.91	542,861.47	13.49%	32,622.63	6.01%	510,238.84
其中：										
合计	4,233,408.90	100.00%	3,517,176.99	100.00%	716,231.91	4,023,771.49	100.00%	3,513,532.65	87.12%	510,238.84

按单项计提坏账准备：3,479,480.57 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00%	账龄较长、预计无法收回
低于 100 万客户汇总	1,779,480.57	1,779,480.57	100.00%	账龄较长、预计无法收回
合计	3,479,480.57	3,479,480.57	--	--

按组合计提坏账准备：37,696.42 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	753,928.33	37,696.42	5.00%
合计	753,928.33	37,696.42	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	753,928.33

3 年以上	3,479,480.57
5 年以上	3,479,480.57
合计	4,233,408.90

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失组合	3,480,910.02		1,429.45			3,479,480.57
账龄风险组合	32,622.63	11,336.14	6,262.35			37,696.42
合计	3,513,532.65	11,336.14	7,691.80			3,517,176.99

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

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
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	40.16%	1,700,000.00
黄德基	360,059.00	8.51%	360,059.00
富福（祥）饲料店	219,531.24	5.19%	219,531.24
冯礼权	189,208.00	4.47%	189,208.00
盛昌	186,393.00	4.40%	186,393.00
合计	2,655,191.24	62.73%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	15,351,576.69	8,518,164.37
应收股利		32,497,047.15
其他应收款	1,506,345,085.50	342,363,580.75
合计	1,521,696,662.19	383,378,792.27

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托理财利息	15,351,576.69	8,518,164.37
合计	15,351,576.69	8,518,164.37

#### 2) 重要逾期利息

适用  不适用

#### 3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

### (2) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
深圳市布吉供水有限公司		32,497,047.15
合计		32,497,047.15

#### 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用  不适用

### 3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

#### (3) 其他应收款

##### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联公司往来款	1,478,684,779.34	324,101,342.18
应收暂付款	1,722,826.62	38,740,277.66
合作及股权款		200,000.00
押金、保证金	94,912,146.08	48,572,127.17
合计	1,575,319,752.04	411,613,747.01

##### 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020 年 1 月 1 日余额	30,991,202.59		38,258,963.67	69,250,166.26
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	2,059,405.89		773,269.00	2,832,674.89
本期转回	3,108,174.61			3,108,174.61
2020 年 12 月 31 日余额	29,942,433.87		39,032,232.67	68,974,666.54

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,491,822,062.73
1 至 2 年	44,267,962.42
2 至 3 年	11,000.00
3 年以上	39,218,726.89

3 至 4 年	37,000.00
4 至 5 年	149,494.22
5 年以上	39,032,232.67
合计	1,575,319,752.04

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
广东京基智农时代有限公司	关联方往来款	621,289,370.00	1 年以内	39.44%	
文昌市京基智农时代有限公司	关联方往来款	207,480,292.00	1 年以内	13.17%	
徐闻县京基智农时代有限公司	关联方往来款	144,584,832.43	1 年以内	9.18%	
贺州市京基智农时代有限公司	关联方往来款	136,216,034.00	1 年以内	8.65%	
高州市京基智农时代有限公司	关联方往来款	94,766,381.52	1 年以内	6.02%	
合计	--	1,204,336,909.95	--	76.46%	

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	705,402,488.00	167,117,187.82	538,285,300.18	885,139,973.00	167,128,105.82	718,011,867.18
对联营、合营企业投资	965,485.45		965,485.45	965,485.45		965,485.45
合计	706,367,973.45	167,117,187.82	539,250,785.63	886,105,458.45	167,128,105.82	718,977,352.63



(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面 价值)	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市京基智农 贸易有限公司							8,200,000.00
深圳市京基智农 房地产开发有限 公司	16,793,730.18					16,793,730.18	63,206,269.82
深圳市京基智农 工业园发展有限 公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
深圳市布吉供水 有限公司	39,726,567.00				-39,726,567.00		
深圳市前湾电力 发展有限公司	0.00					0.00	58,470,000.00
深圳市京基智农 实业有限公司	0.00					0.00	30,000,000.00
深圳市康达尔饲 料有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
深圳康达尔（安 徽）饲料有限公司	0.00					0.00	1,530,000.00
伟江发展有限公 司	0.00				-10,918.00	0.00	0.00
满旺发展有限公 司	0.00					0.00	10,918.00
深圳市康达尔前 海投资有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
绥化康达尔食品 有限公司	0.00					0.00	5,700,000.00
惠州京基智农畜 牧有限公司	24,850,000.00					24,850,000.00	
厦门康达尔牧新 实业有限公司	36,534,570.00					36,534,570.00	
厦门康达尔圆香 食品有限公司	7,000.00					7,000.00	
深圳市京基智农 食品有限公司	18,100,000.00					18,100,000.00	

黑龙江省康达尔大丰收农业金融租赁有限公司	180,000,000.00								180,000,000.00	
深圳市丰收保险经纪有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
北京丰收未来股权投资基金（有限合伙）	200,000,000.00								-200,000,000.00	
广东京基智农时代有限公司									60,000,000.00	60,000,000.00
合计	718,011,867.18								-179,737,485.00	538,285,300.18 167,117,187.82

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳信兴实业公司	965,485.45										965,485.45	
小计	965,485.45										965,485.45	
合计	965,485.45										965,485.45	

## 4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,221,830,620.04	1,014,318,253.14	3,423,215,323.94	1,108,222,963.50
其他业务	14,134,958.51	110,627.28	8,577,108.03	93,827.28
合计	3,235,965,578.55	1,014,428,880.42	3,431,792,431.97	1,108,316,790.78

单位：元

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产	合计
其中：				
商品房销售			3,221,644,200.15	3,221,644,200.15
房屋租赁			14,321,378.40	14,321,378.40
其中：				
深圳地区			3,235,965,578.55	3,235,965,578.55
合计			3,235,965,578.55	3,235,965,578.55

(1) 与履约义务相关的信息：

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要为商品房销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、已将该商品的实物转移给客户，客户接受该商品。

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要为物业出租的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，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。

(2) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,246,678,202.00 元。

其他说明：

2020年12月31日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币2,246,678,202.00元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	13,046,469.98	75,265,713.17
权益法核算的长期股权投资收益		-25,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	19,199,234.57	146,307,423.69
理财产品投资收益	36,172,672.17	12,321,410.87
持有至到期投资收益		5,801,969.65
合计	68,418,376.72	239,671,517.38

## 十七、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	20,836,003.88	处置伟江发展股权
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）	2,076,446.29	
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		
委托他人投资或管理资产的损益	10,088,493.83	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	36,539,924.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,048,847.84	
减：所得税影响额	16,957,483.14	
少数股东权益影响额	995,559.51	
合计	48,538,978.07	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

## 2、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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	35.46%	2.1530	2.1530
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	33.48%	2.0324	2.0324

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用  不适用

## 第十三节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。