



荣丰控股集团股份有限公司

2021 年半年度报告

2021-058

2021 年 08 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、高级管理人员保证半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。

公司负责人王征、主管会计工作负责人吴庆及会计机构负责人(会计主管人员)吴庆声明：保证本半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。

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。

本半年度报告内容涉及的未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。公司已在本半年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”之“公司面临的风险和应对措施”部分内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	17
第五节 环境和社会责任.....	19
第六节 重要事项.....	20
第七节 股份变动及股东情况.....	28
第八节 优先股相关情况.....	32
第九节 债券相关情况.....	33
第十节 财务报告.....	34

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 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。

释义

释义项	指	释义内容
荣丰控股、公司、本公司	指	荣丰控股集团股份有限公司
北京荣丰	指	北京荣丰房地产开发有限公司
长春荣丰	指	长春荣丰房地产开发有限公司
重庆荣丰	指	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司
荣控实业	指	荣控实业投资有限公司
国金物业	指	长春国金发展物业服务有限公司
马鞍山荣嘉	指	马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司
荣丰（天津）	指	荣丰（天津）医疗器械有限公司
荣丰（山东）	指	荣丰（山东）医疗器械有限公司
厦门维文	指	厦门维文贸易有限公司
盛世达	指	盛世达投资有限公司
保利重庆公司	指	保利（重庆）投资实业有限公司
威宇医疗	指	安徽威宇医疗器械科技有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	荣丰控股	股票代码	000668
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣丰控股集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	荣丰控股		
公司的外文名称（如有）	RONGFENG HOLDING GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONG FENG HOLDING		
公司的法定代表人	王征		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢高	杜诗琴
联系地址	北京市丰台区南四环西路 186 号四区汉威国际广场 6 号楼 3 层荣丰控股	北京市丰台区南四环西路 186 号四区汉威国际广场 6 号楼 3 层荣丰控股
电话	010-51757685	010-51757685
传真	010-51757666	010-51757666
电子信箱	rfholding_xg@126.com	dushiqin517@163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	36,493,418.44	22,995,472.53	58.70%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,631,315.20	-16,177,354.19	-58.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-29,342,502.86	-19,513,634.39	-50.37%
经营活动产生的现金流量净额（元）	370,296,045.81	-83,874,309.90	541.49%
基本每股收益（元/股）	-0.17	-0.11	-54.55%
稀释每股收益（元/股）	-0.17	-0.11	-54.55%
加权平均净资产收益率	-2.75%	-1.37%	-1.38%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,827,379,261.68	2,619,251,905.01	7.95%
归属于上市公司股东的净资产（元）	918,461,953.74	944,093,268.94	-2.71%

五、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、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	28,527.80	进项税加计扣除
债务重组损益	5,007,960.09	工程款抵房款
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	440,611.71	
减：所得税影响额	1,358,393.80	

少数股东权益影响额（税后）	407,518.14	
合计	3,711,187.66	--

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 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 报告期内公司所从事的主要业务、主要产品及其用途、经营模式、主要的业绩驱动因素

公司主营业务为房地产开发，经营模式以自主开发销售为主，主要产品为改善性住宅及高端办公物业。目前在售项目为长春国际金融中心，该项目位于长春市南关区人民大街与解放大路交汇处，规划用地面积3.26万平方米，总建筑面积29.15万平方米，主楼高度为226米，为吉林省最高建筑。

报告期内公司主营业务、经营模式未发生重大变化。

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

(二) 报告期内行业发展情况及公司所处的行业地位

报告期内，房地产行业延续“房住不炒”政策主基调，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。调控政策密集出台，信贷政策趋紧，随着疫情的负面影响逐渐消除，市场预期持续好转，热点区域热点城市房价仍有所上涨，各地政府落实城市主体责任，因城施策、综合施治，随着调控不断深入，房价涨幅被抑制，市场总体呈现平稳健康发展态势。

报告期内，行业销售规模再创新高，国家统计局数据显示，商品房销售面积88635万平方米，同比增长27.7%；比2019年1—6月份增长17.0%，两年平均增长8.1%。其中，住宅销售面积增长29.4%，办公楼销售面积增长10.0%，商业营业用房销售面积增长5.7%。商品房销售额92931亿元，增长38.9%；比2019年1—6月份增长31.4%，两年平均增长14.7%。其中，住宅销售额增长41.9%，办公楼销售额增长10.7%，商业营业用房销售额增长8.8%。行业内分化加剧，预计未来在“三道红线”新规及房贷集中度管理、集中供地等制度的约束下，中小房企发展举步维艰，行业集中度将加速提升。

报告期内，公司仅持有长春国际金融中心项目，整体规模较小。公司持有的重庆荣丰股权已全部转让给保利重庆公司，公司将在逐步对现有房地产业务进行剥离处置的基础上，注入盈利能力较强、市场空间广阔的医疗健康行业相关资产，实现主营业务转型，提高上市公司的盈利能力和持续发展能力，培育新的业绩增长点。

(三) 项目所在区域行业形势分析

报告期内，长春市房地产政策以促进行业平稳健康发展为主，住宅市场新增供应405.7万平方米，成交面积399.3万平方米，同比上涨4.1%，成交均价8730元，同比上涨2.7%，办公市场供应面积44.82万平方米，同比上涨124%，成交24.8万平方米，同比下降11.93%，成交均价8282元/平米，同比上涨3.66%。长春市场住宅供求较为平衡，价格微涨，办公产品库存量较大，成交下滑，整体依旧呈现供大于求态势。长春国际金融中心项目目前主要为商办产品且定位较为高端，售价高于市场平均水平，市场竞争压力较大。

(四) 报告期内公司经营情况

1、经营指标完成情况

报告期内，面对疫情影响及办公市场萎缩等不利因素，公司加大招商力度，引入多家大型金融机构入驻长春国际金融中心，上半年共实现营业收入36,493,418.44元，同比上升58.70%；归属于母公司的净利润-25,631,315.20元，同比下降58.44%；截至2021年6月30日，资产总额2,827,379,261.68元，同比增加7.95%；归属于母公司所有者权益918,461,953.74元，同比减少2.71%。

2、项目开发建设情况

报告期内，长春项目顺利完成主楼A座竣工验收，并于2021年4月8日取得长春市城乡建设委员会颁发的《建设工程竣工验收备案证》，至此，长春国际金融中心项目实现整体竣工验收。

3、业务转型情况

报告期内，公司积极推动重大资产重组工作，拟采用支付现金的方式购买盛世达持有的威宇医疗30.15%股权、以现金0.60亿元对威宇医疗进行增资，同时长沙文超、新余纳鼎将其持有威宇医疗45.23%股权的表决权不可撤销地委托给上市公司，交易实施完成后，上市公司将实现对标的公司的控制，快速切入大健康产业。交易方案于2021年6月29日经公司十届六次董事会审议通过，并于2021年7月15日经公司股东大会审议通过。

新增土地储备项目

无

累计土地储备情况

无

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长春市	长春国际金融金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	2009 年 09 月 01 日	整体竣工	100.00 %	3.30 万	205,000		288549.58	232,344.17	192,744.53

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 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长春市	长春国际金融金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	205,000	201086.32	60271.8	1275.77	2,273.22	60271.8	1275.77	2,273.22
长春市	长春国际金融金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	205,000	可售车位 767 个	已售车位 217 个	本期销售车位 5 个	158	累计结算车位 215 个	本期结算车位 5 个	158

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
荣丰嘉园	北京市西城区广安门外大街 305 号八区	住宅	90.00%	32,027.99	21,212.56	61.00%
长春国际金融金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	150215.56	63808.74	42.48%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	190,402,000.00	6.7%-9.5%	190,402,000.00			
票据	355,213,624.16	6.7%-9.5%	355,213,624.16			
非银行类贷款	133,304,665.33	6.7%-9.5%	133,304,665.33			
合计	678,920,289.49		678,920,289.49			

发展战略和未来一年经营计划

公司发展战略和未来一年经营计划与2020年度报告一致，具体可参见2020年年报。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

根据房地产经营惯例，公司子公司长春荣丰为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至报告期末长春荣丰尚存在阶段性担保责任的担保余额 4832 万元，此为阶段性担保，客户办理完房产证、完成房产抵押手续后我司担保责任即解除。

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、核心竞争力分析

（一）具有较强的创新能力

经过二十多年的发展，公司积累了丰富的技术、管理和开发经验，有较强的创新能力，体现在个性化的设计、个性化的管理、个性化的服务等方面，产品设计、规划理念超前，曾引领全国小户型风潮。

（二）稳定的管理团队

公司管理团队经验丰富，集聚了一批具有较高水平的专业人士，人员结构稳定，人力资源储备充足，企业文化独具特色，有较强的凝聚力和向心力。

（三）完善的治理结构

公司有完善的治理结构，“三会”运作规范，内部管理制度较为系统完整，内部控制程序覆盖经营活动的各个环节，起到了良好的监督促进作用，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

报告期内，公司继续保持和强化上述优势，未发生明显变化。

三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	36,493,418.44	22,995,472.53	58.70%	本期销售较上年同期有所上升
营业成本	34,060,520.04	18,210,002.26	87.04%	本期销售较上年同期有所上升
销售费用	802,550.13	1,090,914.64	-26.43%	
管理费用	19,540,169.53	23,440,698.18	-16.64%	
财务费用	14,540,822.45	5,410,901.71	168.73%	上年同期含有质押存单利息收入

所得税费用	-5,603,732.50	-4,410,185.79	-27.06%	
经营活动产生的现金流量净额	370,296,045.81	-83,874,309.90	541.49%	本报告期重庆荣丰收到保利重庆公司根据股权转让协议提供的借款
投资活动产生的现金流量净额	-204,598.50	4,845,405.14	-104.22%	上年同期含有出售长沙银行款
筹资活动产生的现金流量净额	-361,696,415.37	102,229,344.45	-453.81%	本期存入商业承兑汇票保证金
现金及现金等价物净增加额	8,395,031.94	23,200,439.69	-63.82%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	36,493,418.44	100%	22,995,472.53	100%	58.70%
分行业					
房地产开发	15,924,926.68	43.64%	7,751,188.61	33.71%	105.45%
物业管理、租赁及其他	20,568,491.76	56.36%	15,244,283.92	66.29%	34.93%
分产品					
商品房销售收入	15,924,926.68	43.64%	7,751,188.61	33.71%	105.45%
租赁及其他收入	20,568,491.76	56.36%	15,244,283.92	66.29%	34.93%
分地区					
北京	9,143,757.94	25.06%	8,827,416.98	38.39%	3.58%
长春	27,349,660.50	74.94%	14,168,055.55	61.61%	93.04%

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

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

四、非主营业务分析

适用 不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	380,868,520.10	13.47%	66,554,513.96	2.54%	10.93%	本报告期重庆荣丰收到保利重庆公司根据股权转让协议提供的借款
应收账款	4,948,063.38	0.18%	22,440,163.50	0.86%	-0.68%	
存货	1,431,972,035.59	50.65%	1,765,935,287.32	67.42%	-16.77%	
投资性房地产	491,632,836.26	17.39%	187,504,843.30	7.16%	10.23%	
固定资产	2,171,611.51	0.08%	2,429,234.08	0.09%	-0.01%	
短期借款	190,402,000.00	6.73%	196,448,444.44	7.50%	-0.77%	
合同负债	4,012,961.71	0.14%	2,183,563.35	0.08%	0.06%	

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、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-商业承兑汇票保证金	344,399,425.00	商业承兑汇票保证金
货币资金-银行按揭保证金	1,745,269.19	按揭担保保证金
货币资金-冻结	108,832.12	法院冻结
存货-北京荣丰嘉园	26,833,624.78	借款抵押
投资性房地产-长春国际金融中心H座	270,698,270.07	借款抵押
合计	643,785,421.16	--

六、投资状况分析

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。

七、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

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司100%股权	2020年12月31日	63,000	0	本次股权转让完成后,重庆荣丰将不再	0.00%	参考湖北众联资产评估有限公司的评估报告,交易双方协商确定。	否	无	是	否,公司后续与重庆保利公司签订了《股权收购协议之补充协议》。	2020年12月16日 2021年04月09日	《关于出售子公司股权的公告(更新后)》(公告编号:2020-110) 《关于签署股权收购协议之补充协议的公

长春房地产市场商业及办公产品库存压力仍然较大，成交下滑，整体依旧呈现供大于求态势，长春国际金融中心项目目前主要为商办产品且定位较为高端，售价远高于市场平均水平，市场竞争压力较大。公司积极创新营销模式，系统研究、挖掘客户需求，确保完成公司制定的销售目标，满足公司的业绩需要。

（3）重组后的整合风险

公司完成收购后，将进入新的业务领域，但上市公司与标的公司在业务体系、组织结构、管理制度、文化认同等方面均存在差异，能否顺利实施整合存在不确定性，可能无法达到预期效果，甚至可能会对上市公司乃至标的公司原有业务的运营产生不利影响，上市公司将延续业务团队的经营管理，保持业务发展的稳定性，同时加强与标的公司沟通，相互适应，促进融合。

第四节 公司治理

一、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	会议决议
2021 年第一次股东大会	临时股东大会	42.12%	2021 年 04 月 26 日	2021 年 04 月 27 日	1、审议通过《关于签署重庆市南岸区慈母山项目股权收购协议之补充协议的议案》； 2、审议通过《关于股东大会授权董事会办理重庆荣丰股权转让相关事宜的议案》； 3、审议通过《关于预计 2021 年度公司与马鞍山农商行关联交易额度的议案》。
2020 年度股东大会	年度股东大会	41.17%	2021 年 05 月 19 日	2021 年 05 月 20 日	1、审议通过《2020 年度董事会工作报告》； 2、审议通过《2020 年度监事会工作报告》； 3、审议通过《2020 年度报告及摘要》； 4、审议通过《关于 2020 年财务决算与 2021 年财务预算方案》； 5、审议通过《关于 2020 年度利润分配预案的议案》； 6、审议通过《关于向控股股东申请借款额度的关联交易议案》； 7、审议通过《关于授权公司使用自有资金购买理财产品的议案》； 8、审议通过《关于公司 2021 年度预计为子公司提供担保额度的议案》。

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

三、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

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

二、社会责任情况

报告期内，公司在追求经济效益的同时，认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业作出力所能及的贡献。

在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东大会、董事会和监事会相互制衡的管理机制；严格规范股东大会、董事会、监事会和总经理的权利、义务及职责范围；公平披露信息，维护中小投资者权益。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》规定，不断完善包括薪酬体系、激励机制、社保、医保在内的薪酬与福利机制，注意员工生产安全的劳动保护，丰富员工业余生活，为员工提供良好的培训，提升员工的职业技能，确保员工队伍的稳定。

在保护债权人、消费者等利益相关者方面，公司充分尊重债权人、供应商、消费者及其他利益相关者的合法权益，在经济活动中诚实守信，公平公正，树立了良好的企业形象。

公司在生产经营和业务发展的过程中，将继续努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

第六节 重要事项

一、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超期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
资产重组时所作承诺	盛世达投资有限公司、盛毓南、上海宫保商务咨询有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	“1、盛世达及其控制的企业将不在上市公司有房地产开发项目的同一地区直接和间接从事与上市公司构成竞争的住宅类房地产开发业务。2、如果上市公司在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业已对此已经进行生产、经营的，盛世达同意上市公司在同等商业条件下有优先收购权和经营权。3、对于上市公司在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业目前尚未对此进行生产、经营的，除非上市公司同意不再从事该等新业务并书面通知盛世达，否则盛世达及其控制的企业将不从事与上市公司相竞争的该等新业务。”“本人及本人控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来本人及本人控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，本人承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。”“上海宫保及其控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来上海宫保及其控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，上海宫保承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。”	2008年09月23日	长期	正常履行
承诺是否按时履行	是					

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

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
2015年11月2日,长春荣丰与沈阳远大铝业工程有限公司签订《中国吉林长春国际金融中心之外幕墙分包工程合同文件》,长春荣丰将其开发的长春国际金融中心外幕墙工程分包给沈阳远大。在施工过程中,沈阳远大存在施工组织不力、材料采购及加工不及时、施工存在质量问题导致返工等问题,严重影响工程进度。鉴于沈阳远大工期的严重滞后,2016年7月20日,长春荣丰向沈阳远大发出了《终止合同通知》。公司已于2021年1月28日与沈阳远大铝业工程有限公司达成和解协	804.03	否	已于2021年1月28日达成和解协议	已达成和解协议,对公司无重大影响。	已完成		不适用

<p>议。双方确认已完工工程造价以及进场交接的材料费用的鉴定金额为人民币 3,548,534.36 元，工程未到场材料金额为人民币 4,491,740.40 元，公司的预付款扣除上述两笔费用后，剩余的款项用于折抵设计费、人工费等，沈阳远大铝业工程有限公司不再返还预付款。</p>						
<p>2013年8月，北京荣丰与紫衡阳光低碳技术（北京）有限公司、云南阳光基业能源管控技术有限公司签署《北京荣丰嘉园小区集中供暖、生活热水锅炉房及相关供暖供水设备设施委托投资经营管理协议书》，约定由紫衡阳光经营北京荣丰所有的北京荣丰嘉园小区集中供暖系统及生活热水系统，紫衡阳光签约30日内向北京荣丰缴纳设备款280万元，后期每年供暖年度末期向北京荣丰支付管理费，前五年每年42万元，第六年起每年106万元。云南阳光对紫衡阳光的付款承担连带保证责任。签约后，紫衡阳光即接管荣丰嘉园小区供暖及生活热水系统，但紫衡阳光仅向北京荣丰支付设备款200万元和前两年的管理费，现紫衡阳光尚欠北京荣丰设备款80万元及2015年-2020年管理费311万元，共计391万元。北京荣丰多次向紫衡阳光催款，但紫衡阳光均以各种理由推脱至今。北京荣丰为了维护自身合法权益，特向法院提起诉讼，请求法院支持北京荣丰诉讼请求。2021年7月16日北京市西城区人民法院判决：判决生效之日起5日内，紫衡阳光支付给北京荣丰设备款628594.65元、管理费3110000元以及违约金（以3738594.65元为基数）。</p>	373.86	否	紫衡阳光不服一审判决，已提起上诉。	二审尚未开庭，对公司无重大影响。	不适用	不适用
<p>2016年9月6日，荣控实业与吉林省长春电器设备有限公司签订配电箱、柜供应合同，合同总价905万元。2021年4月9日，长春电器提起仲裁，要求荣控实业支付尚未支付的3047789.68元款项。</p>	304.78	否	仲裁审理过程中	仲裁审理过程中，对公司无重大影响。	不适用	不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、其他重大关联交易

适用 不适用

（一）公司在马鞍山农商行开展相关业务

2021年4月7日公司第十届董事会第三次会议、2021年4月26日公司2021年第一次股东大会审议通过了《关于预计2021年度公司与马鞍山农商行关联交易额度的议案》，公司及控股子公司根据业务发展需要，结合公司资金管理计划，预计2021年度在马鞍山农商行办理包括存款、贷款、结算及相关业务的关联交易额度不超过6亿元。

（二）公司向控股股东申请借款额度

2021年4月26日公司第十届董事会第四次会议、2021年5月19日公司2020年度股东大会审议通过了《关于向控股股东申请借款额度的关联交易议案》，为满足公司资金周转需求，拟向控股股东盛世达投资有限公司申请不超过5亿元的借款额度，借款年利率不超过9.5%，期限为股东大会通过之日起一年以内，并授权公司在额度范围内循环使用。

（三）公司收购威宇医疗股权事项

2021年6月7日公司召开第十届董事会第五次会议、第十届监事会第三次会议，2021年6月29日召开第十届董事会第六次会议、第十届监事会第四次会议，2021年7月15日召开2021年第二次临时股东大会，审议通过了重大资产购买及增资暨关联交易方案等相关议案，同意公司采用支付现金的方式购买盛世达持有威宇医疗的全部30.15%股权、以现金0.60亿元对标的公司进行增资，标的公司的其他股东均放弃优先购买权和优先认缴权。此外，长沙文超、新余纳鼎将其持有标的公司的全部45.23%股权的表决权不可撤销地委托给上市公司。上述交易实施完成后，上市公司将控制标的公司76.65%股权，实现对标的公司的控制。

2021年7月20日，盛世达持有威宇医疗的全部30.15%股权已过户至公司名下。

后续公司将根据协议约定支付股权受让款项及对威宇医疗增资。

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
关于预计2021年度公司与马鞍山农商行关联交易额度的公告	2021年04月09日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于向控股股东申请借款额度的关联交易公告	2021年04月28日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重大资产购买及增资暨关联交易报告书(草案)	2021年06月08日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重大资产购买及增资暨关联交易报告书(草案)(修订稿)	2021年06月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重大资产购买及增资暨关联交易报告书(草案)(二次修订稿)	2021年07月07日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于重大资产重组的进展公告	2021年07月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

十二、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

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

长春荣丰房地产开发有限公 司	2020年07 月17日	30,000		30,000	连带责任 担保	无	长春荣丰提 供反担保	7个月	是	否
报告期内审批对子公司 担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保 实际发生额合计（B2）						30,000
报告期末已审批的对子 公司担保额度合计 （B3）			0	报告期末对子公司实际 担保余额合计（B4）						0
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	担保物（如 有）	反担保情况 （如有）	担保期	是否履 行完毕	是否 为关 联方 担保
荣控实业 投资有限 公司	2019年01 月30日	18,000		18,000	抵押	北京荣丰持 有的荣丰嘉 园项目29套 房产	无	3年	否	否
长春国金 发展物业 服务有限 公司	2021年03 月20日	1,000		1,000	抵押	长春荣丰持 有的长春国 际金融中心 H座	无	1年	否	否
报告期内审批对子公司 担保额度合计（C1）			1,000	报告期内对子公司担保 实际发生额合计（C2）						19,000
报告期末已审批的对子 公司担保额度合计 （C3）			19,000	报告期末对子公司实际 担保余额合计（C4）						19,000
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）			1,000	报告期内担保实际发生 额合计（A2+B2+C2）						49,000
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3+C3）			19,000	报告期末实际担保余额 合计（A4+B4+C4）						19,000
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产 的比例				20.69%						
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）				19,000						

担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	19,000
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有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

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）公司实际控制人变更

2021年1月14日，公司的实际控制人因继承事项发生权益变动，由盛毓南先生变更为王征先生。具体详见公司于2021年1月21日披露于巨潮资讯网的《关于公司实际控制人变更的提示性公告》（公告编号：2021-004）。

（二）公司与青岛西海岸新区签订合作框架协议

2021年4月27日，公司与青岛西海岸新区管理委员会按照资源融合、共谋发展、互惠互利、合作共赢的原则，决定建立长期、全面、深度的战略合作关系，签署了《大健康产业合作框架协议》。具体详见公司于2021年4月29日披露于巨潮资讯网的《关于与青岛西海岸新区签订合作框架协议的公告》（公告编号：2021-031）。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

（一）重庆荣丰100%股权出售事项

公司于2020年12月15日召开第十届董事会第二次会议、2020年12月31日召开2020年第四次临时股东大会，审议通过了《关于出售子公司100%股权的议案》，同意公司控股子公司北京荣丰与保利重庆公司签署《股权转让协议》，北京荣丰将持有的重庆荣丰100%股权转让给保利重庆公司，转让价款为人民币63,000万元。

公司于2021年4月7日召开第十届董事会第三次会议、2021年4月26日召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了《关于签署重庆市南岸区慈母山项目股权收购协议之补充协议的议案》。原协议签署后，重庆荣丰在项目申报方案征求林业部门意见时，获知目标地块内存在自然保护地，受限土地在取得林业部门审批同意之前不能进行开发建设，经各方协商一致，对

原协议进行补充。根据原协议约定，目标公司项下土地占地面积为187,147平米，股权及债权总对价为1,210,411,906.45元。由于受限土地包含的4个地块占地面积共59,379平米暂不能办理国有土地使用权证书，因此在总对价中扣除38,405万元暂不支付。

公司于2021年6月30日在巨潮资讯网上披露了《关于出售子公司股权的进展公告》（公告编号：2021-048），截止到2021年6月30日，北京荣丰已与保利重庆公司按照补充协议约定办理了重庆荣丰股权交割手续，保利重庆公司已向重庆荣丰提供了9,273.84万元借款用于补缴土地综合地价款，至此该项目全部地价款已缴纳完毕。北京荣丰已收到重庆荣丰偿还的股东借款本金312,140,958.74元及部分利息57,193,457.09元，共计369,334,415.83元。

第七节 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	153,497	0.10%	0	0	0	0	0	153,497	0.10%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	153,497	0.10%	0	0	0	0	0	153,497	0.10%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	146,688,393	99.90%	0	0	0	0	0	146,688,393	99.90%
1、人民币普通股	146,688,393	99.90%	0	0	0	0	0	146,688,393	99.90%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	146,841,890	100.00%	0	0	0	0	0	146,841,890	100.00%

股份变动的理由

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

适用 不适用

三、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	6,824		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
盛世达投资有限公司	境内非国有法人	40.81%	59,926,083	0	0	59,926,083	质押	57,680,703
玲珑集团有限公司	境内非国有法人	4.97%	7,300,000	301,000	0	7,300,000		
王白云	境内自然人	2.42%	3,546,500	3,546,500	0	3,546,500		
王秀荣	境内自然人	1.84%	2,703,000	35,500	0	2,703,000		
王召军	境内自然人	1.04%	1,522,118	31,818	0	1,522,118		
张阳	境内自然人	0.86%	1,261,507	460,500	0	1,261,507		
朱毅	境内自然人	0.83%	1,216,700	517,100	0	1,216,700		
王坚宏	境内自然人	0.71%	1,047,700	115,300	0	1,047,700		
王家骥	境内自然人	0.67%	989,000	-136,201	0	989,000		
李朝文	境内自然人	0.65%	949,289	949,289	0	949,289		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表	无							

决议情况的说明			
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
盛世达投资有限公司	59,926,083	人民币普通股	59,926,083
玲珑集团有限公司	7,300,000	人民币普通股	7,300,000
王白云	3,546,500	人民币普通股	3,546,500
王秀荣	2,703,000	人民币普通股	2,703,000
王召军	1,522,118	人民币普通股	1,522,118
张阳	1,261,507	人民币普通股	1,261,507
朱毅	1,216,700	人民币普通股	1,216,700
王坚宏	1,047,700	人民币普通股	1,047,700
王家骥	989,000	人民币普通股	989,000
李朝文	949,289	人民币普通股	949,289
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东中，王秀荣通过信用账户持有 2,703,000 股；张阳通过信用账户持有 1,261,507 股；朱毅通过普通账户持有 11,900 股，通过信用账户持有 1,204,800 股，合计持有 1,216,700 股；王坚宏通过信用账户持有 1,047,700 股；王家骥通过信用账户持有 989,000 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。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

实际控制人报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新实际控制人名称	王征
变更日期	2021年01月14日
指定网站查询索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
指定网站披露日期	2021年01月21日

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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：荣丰控股集团股份有限公司

2021年06月30日

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	380,868,520.10	66,554,513.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,948,063.38	22,440,163.50
应收款项融资		
预付款项	6,210,664.00	3,830,976.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	35,028,000.27	34,849,631.47
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,431,972,035.59	1,765,935,287.32

合同资产		
持有待售资产	423,298,806.82	492,105,375.86
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,568,122.00	2,042,750.98
流动资产合计	2,284,894,212.16	2,387,758,699.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	491,632,836.26	187,504,843.30
固定资产	2,171,611.51	2,429,234.08
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	63,133.84	99,500.45
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	45,063,359.76	39,459,627.26
其他非流动资产	3,554,108.15	2,000,000.00
非流动资产合计	542,485,049.52	231,493,205.09
资产总计	2,827,379,261.68	2,619,251,905.01
流动负债：		
短期借款	190,402,000.00	196,448,444.44
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	355,213,624.16	375,082,926.47

应付账款	402,296,808.34	418,634,460.07
预收款项	35,926,130.71	39,358,454.33
合同负债	4,012,961.71	2,183,563.35
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	2,720,054.31	5,405,249.91
应交税费	172,890,668.67	172,041,089.33
其他应付款	51,576,177.63	51,005,957.79
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	464,295,053.13	162,308,164.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	133,304,665.33	154,888,440.18
流动负债合计	1,812,638,143.99	1,577,356,749.87
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
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		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	
负债合计	1,812,638,143.99	1,577,356,749.87
所有者权益：		

股本	146,841,890.00	146,841,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,465,680.08	80,465,680.08
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,453,944.94	112,453,944.94
一般风险准备		
未分配利润	578,700,438.72	604,331,753.92
归属于母公司所有者权益合计	918,461,953.74	944,093,268.94
少数股东权益	96,279,163.95	97,801,886.20
所有者权益合计	1,014,741,117.69	1,041,895,155.14
负债和所有者权益总计	2,827,379,261.68	2,619,251,905.01

法定代表人：王征

主管会计工作负责人：吴庆

会计机构负责人：吴庆

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	344,853,670.27	41,115,648.03
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		750,000.00
其他应收款	445,873,136.98	487,329,685.51
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	69,831.25	69,831.25
流动资产合计	790,796,638.50	529,265,164.79
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	398,282,074.72	398,282,074.72
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	13,166.67	13,166.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	398,295,241.39	398,295,241.39
资产总计	1,189,091,879.89	927,560,406.18
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	355,213,624.16	375,082,926.47
应付账款		200,000.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		125,310.00
应交税费	52,704.03	94,496.46

其他应付款	286,232,132.93	174,224.05
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		
流动负债合计	641,498,461.12	375,676,956.98
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		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	641,498,461.12	375,676,956.98
所有者权益：		
股本	146,841,890.00	146,841,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,566,901.83	25,566,901.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,453,944.94	112,453,944.94
未分配利润	262,730,682.00	267,020,712.43
所有者权益合计	547,593,418.77	551,883,449.20
负债和所有者权益总计	1,189,091,879.89	927,560,406.18

3、合并利润表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	36,493,418.44	22,995,472.53
其中：营业收入	36,493,418.44	22,995,472.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	74,960,739.99	48,682,152.38
其中：营业成本	34,060,520.04	18,210,002.26
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,016,677.84	529,635.59
销售费用	802,550.13	1,090,914.64
管理费用	19,540,169.53	23,440,698.18
研发费用		
财务费用	14,540,822.45	5,410,901.71
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	5,084,665.49	303,577.29
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	232,452.00	-532,928.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,519,434.08

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-33,150,204.06	-21,396,597.00
加：营业外收入	517,803.56	1,142.77
减：营业外支出	125,369.45	0.01
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-32,757,769.95	-21,395,454.24
减：所得税费用	-5,603,732.50	-4,410,185.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-27,154,037.45	-16,985,268.45
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-27,154,037.45	-16,985,268.45
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-25,631,315.20	-16,177,354.19
2.少数股东损益	-1,522,722.25	-807,914.26
六、其他综合收益的税后净额		-17,536,837.83
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-15,783,154.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-15,783,154.05
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		-15,783,154.05
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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,753,683.78
七、综合收益总额	-27,154,037.45	-34,522,106.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	-25,631,315.20	-31,960,508.24
归属于少数股东的综合收益总额	-1,522,722.25	-2,561,598.04
八、每股收益：		

（一）基本每股收益	-0.17	-0.11
（二）稀释每股收益	-0.17	-0.11

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：-22,864,007.02元，上期被合并方实现的净利润为：-15,655,512.75元。

法定代表人：王征

主管会计工作负责人：吴庆

会计机构负责人：吴庆

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	0.00	4,410.69
销售费用		
管理费用	4,306,680.12	1,491,734.03
研发费用		
财务费用	-5,688.93	-59,064.15
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	10,960.76	10,775.56
投资收益（损失以“-”号填列）		252,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,903.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,290,030.43	250,579,598.41
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,290,030.43	250,579,598.41
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,290,030.43	250,579,598.41

(一) 持续经营净利润(净亏损以“一”号填列)	-4,290,030.43	250,579,598.41
(二) 终止经营净利润(净亏损以“一”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	-4,290,030.43	250,579,598.41
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	2021年半年度	2020年半年度
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	55,216,159.66	31,637,840.56
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	37,720.26	
收到其他与经营活动有关的现金	466,856,448.53	6,510,667.70
经营活动现金流入小计	522,110,328.45	38,148,508.26
购买商品、接受劳务支付的现金	113,028,739.35	24,548,151.68
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	15,909,035.49	16,825,060.79
支付的各项税费	8,062,165.60	60,031,128.83
支付其他与经营活动有关的现金	14,814,342.20	20,618,476.86
经营活动现金流出小计	151,814,282.64	122,022,818.16
经营活动产生的现金流量净额	370,296,045.81	-83,874,309.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,845,405.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		4,845,405.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	204,598.50	
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	204,598.50	
投资活动产生的现金流量净额	-204,598.50	4,845,405.14
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	10,000,000.00	180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	600,850,000.00	498,351,200.00
筹资活动现金流入小计	610,850,000.00	678,351,200.00
偿还债务支付的现金	366,574,618.12	310,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,002,372.24	54,051,855.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	593,969,425.01	212,070,000.00
筹资活动现金流出小计	972,546,415.37	576,121,855.55
筹资活动产生的现金流量净额	-361,696,415.37	102,229,344.45
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	8,395,031.94	23,200,439.69
加：期初现金及现金等价物余额	26,068,850.14	44,332,225.65
六、期末现金及现金等价物余额	34,463,882.08	67,532,665.34

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
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		
收到的税费返还	10,960.76	
收到其他与经营活动有关的现金	709,202,288.82	72,564.91
经营活动现金流入小计	709,213,249.58	72,564.91
购买商品、接受劳务支付的现金		7,613.32
支付给职工以及为职工支付的现金	928,713.29	798,798.03
支付的各项税费		608,602.98
支付其他与经营活动有关的现金	53,971,088.45	227,738,711.45
经营活动现金流出小计	54,899,801.74	229,153,725.78
经营活动产生的现金流量净额	654,313,447.84	-229,081,160.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		252,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		

的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		252,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		252,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	38,500,000.00	
筹资活动现金流入小计	38,500,000.00	
偿还债务支付的现金	350,574,618.12	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	344,899,425.01	17,590,000.00
筹资活动现金流出小计	695,474,043.13	17,590,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-656,974,043.13	-17,590,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,660,595.29	5,328,839.13
加：期初现金及现金等价物余额	3,014,478.01	719,269.79
六、期末现金及现金等价物余额	353,882.72	6,048,108.92

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计			
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余	146,8				80,465				112,45		604,33		944,09	97,801	1,041,	

额	41,890.00				,680.08				3,944.94		1,753.92		3,268.94	,886.20	895,155.14
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	146,841,890.00				80,465,680.08				112,453,944.94		604,331,753.92		944,093,268.94	97,801,886.20	1,041,895,155.14
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-25,631,315.20		-25,631,315.20	-1,522,722.25	-27,154,037.45
（一）综合收益总额											-25,631,315.20		-25,631,315.20	-1,522,722.25	-27,154,037.45
（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															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转															

余额	41,890.00				,680.08	,536.77		3,944.94		8,990.21		0,042.00	,135.65	28,177.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-15,783,154.05				-16,177,354.19		-31,960,508.24	-30,561,598.04	-62,522,106.28
（一）综合收益总额						-15,783,154.05				-16,177,354.19		-31,960,508.24	-2,561,598.04	-34,522,106.28
（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													-28,000,000.00	-28,000,000.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-28,000,000.00	-28,000,000.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														

3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	146,841,890.00				80,465,680.08		73,966,382.72		112,453,944.94		524,651,636.02		938,379,533.76	94,026,537.61	1,032,406,071.37

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021年半年度											
	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	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	267,020,712.43		551,883,449.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	267,020,712.43		551,883,449.20
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-4,290,030.43		-4,290,030.43
(一) 综合收益										-4,290,030.43		-4,290,030.43

总额										030.43		.43
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
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	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	262,730,682.00		547,593,418.77

上期金额

单位：元

项目	2020年半年度											
	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	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	12,194,213.05		297,056,949.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	12,194,213.05		297,056,949.82
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										250,579,598.41		250,579,598.41
(一)综合收益总额										250,579,598.41		250,579,598.41
(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												
1.提取盈余公												

积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
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	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	262,773,811.46		547,636,548.23

三、公司基本情况

荣丰控股集团股份有限公司（以下简称公司或本公司），原名中国石化武汉石油（集团）股份有限公司，是1988年8月24日经武汉市经济体制改革委员会武体改（1988）39号文批准，由武汉市石油公司、江汉石油管理局、武汉石油化工厂、交通银行武汉分行等4家单位作为主要发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司。2008年，中国石化武汉石油（集团）股份有限公司实施重大资产重组，将所有石油化工类资产与负债全部出售给原股东中国石油化工股份有限公司，同时向盛世达投资有限公司收购其持有的北京荣丰房地产开发有限公司90%股权。

2008年9月16日经武汉市工商行政管理局办理完毕公司名称、经营范围工商变更登记手续，公司名称由“中国石化武汉石油（集团）股份有限公司”变更为“荣丰控股集团股份有限公司”。

截至2021年6月30日，本公司注册资本为人民币146,841,890.00元，股本为人民币146,841,890.00元。

本公司注册地址为中国(上海)自由贸易试验区浦东大道1200号1908室，现总部位于北京市丰台区南四环西路186号四区

汉威国际广场6号楼3层南侧。本公司及子公司（统称“本集团”）主要经营：房地产开发及商品房销售、物业管理、商品贸易等。

本财务报表业经本公司2021年8月25日第十届董事会第七次会议决议批准报出。

截至2021年6月30日，本集团纳入合并范围的子公司共九户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本集团本期合并范围比上年减少一户，详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司生产经营情况正常，财务状况正常，具备持续经营能力。

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：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、39“收入”各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2021年6月30日的财务状况及2021年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营

业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、22“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值

与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、22“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、22“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，

将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、22“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除下述几项之外，均计入当期损益：①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；以及②对于在2018年度可供出售的外币货币性项目，以及在2019年度及以后分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益。

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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10、金融工具

在本集团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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、应收票据

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。

此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	同应收账款信用风险组合

12、应收账款

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的

信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合1（并表关联方组合）	本组合为集团合并报表范围内公司款项。
组合2（账龄组合）	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。

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

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合1（并表关联方组合）	本组合为集团合并报表范围内公司款项。
组合2（政府保证金组合）	本组合为应收政府单位保证金。
组合3（账龄组合）	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

15、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的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。开发用土地按开发产品的建筑面积分摊计入开发产品的成本。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 出租开发产品的摊销方法

对于分类为出租开发产品的存货对其原值在其预计可使用年限内采用直线法分期平均摊销。

(5) 公共配套设施的核算方法

公共配套设施成本按照项目的建筑面积分配计入各项目的开发成本。

(6) 存货的盘存制度为永续盘存制

(7) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择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核算，

其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股

权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

23、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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，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，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允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计入当期损益。

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(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	10%	4.5%
运输设备	年限平均法	5	5%、10%	18%、19%
其他设备	年限平均法	5	5%、10%	18%、19%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

25、在建工程

26、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的摊销年限列示如下：

项 目	使用寿命	摊销方法
软件使用权	3年	直线法

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

31、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

32、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括装修改造费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

33、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

35、租赁负债

36、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

37、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

38、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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如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，则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，则本集团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。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注五、26“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，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。

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本集团的收入主要包括房地产销售收入、使用费收入和物业管理收入等，其确认原则为：

1、房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律监管及要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时

间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认收入的实现。

2、使用费收入

本集团的使用费收入包括利息收入、物业出租收入等。

物业出租收入：本集团按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

利息收入：按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

3、物业管理收入

本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

4、其他业务收入确认方法

本集团按相关合同、协议的约定，在客户取得相关商品或服务的控制权时，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

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

40、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

1、本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本

化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

1、本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

43、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注五、18“持有待售资产和处置组”相关描述。

44、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
公司将按照财政部修订及颁布的《企业会计准则第 21 号—租赁》的有关规定执行。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。		

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021年起首次执行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

不需要调整年初资产负债表科目的原因说明

本次会计政策变更对公司的影响

新租赁准则变更的主要内容包括：

1. 新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

2. 对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

3. 对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

4. 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。根据新租赁准则，公司自2021年1月1日起对所有租入资产（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）按照未来应付租金的最低租赁付款额现

值确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整。

根据新旧准则衔接规定，公司自2021年1月1日起按新准则要求进行会计报表披露，不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整，本次会计政策变更预计不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

（4）2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1、收入确认

如本附注五、39“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

2、租赁的分类

本集团根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

3、金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所

有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

4、存货跌价准备

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

5、金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

6、长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

7、折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

8、递延所得税资产

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

9、所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

10、预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期

的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

11、公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本集团的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本集团董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	扣除允许抵扣的进项税余额、营业收入	增值税销项税率为13%、6%、5%，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税或者按5%简易征收。
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	应收租金、房产余值	12%、1.2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额，	30%-60%四级超率累进税率
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%、1%

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
--------	-------

2、税收优惠

根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（《财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号》）规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本集团下属公司长春国金发展物业服务有限公司作为生产性服务业纳税人，自2019年4月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

3、其他

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	263,785.59	352,716.97
银行存款	34,460,040.31	25,707,720.99
其他货币资金	346,144,694.20	40,494,076.00
合计	380,868,520.10	66,554,513.96

其他说明

其中：其他货币资金中344399425.01元为未到期银行商业承兑汇票的保证金。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

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

按组合计提坏账准备:

单位:元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备,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

(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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位:元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位:元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位:元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位:元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况:

单位:元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交
------	--------	------	------	---------	----------

										易产生
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

应收票据核销说明：

5、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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	12,251,913.29	100.00%	7,303,849.91	59.61%	4,948,063.38	29,968,050.41	100.00%	7,527,886.91	25.12%	22,440,163.50
其中：										
账龄组合	12,251,913.29	100.00%	7,303,849.91	59.61%	4,948,063.38	29,968,050.41	100.00%	7,527,886.91	25.12%	22,440,163.50
合计	12,251,913.29		7,303,849.91		4,948,063.38	29,968,050.41		7,527,886.91		22,440,163.50

按单项计提坏账准备：

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

按组合计提坏账准备：

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	4,188,063.38		
1至2年	800,000.00	40,000.00	5.00%
5年以上	7,263,849.91	7,263,849.91	100.00%
合计	12,251,913.29	7,303,849.91	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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	期末余额
1年以内（含1年）	4,188,063.38
1至2年	800,000.00
2至3年	0.00
3年以上	7,263,849.91
3至4年	0.00
4至5年	0.00
5年以上	7,263,849.91
合计	12,251,913.29

（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	
账龄组合	7,527,886.91		224,037.00			7,303,849.91
合计	7,527,886.91		224,037.00			7,303,849.91

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
张金生	224,037.00	银行汇款
合计	224,037.00	--

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明:

(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
上海浦东发展银行股份有限公司	6,019,600.00	49.13%	6,019,600.00
安徽威宇医疗器械科技有限公司	2,171,704.14	17.73%	
马鞍山商业银行	742,500.00	6.06%	
张成媛	600,000.00	4.90%	30,000.00
马翻	576,980.00	4.71%	
合计	10,110,784.14	82.53%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

6、应收款项融资

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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:

7、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	6,150,976.75	99.04%	3,587,014.58	93.63%
1至2年			41,078.86	1.07%
3年以上	59,687.25	0.96%	202,883.39	5.30%

合计	6,210,664.00	--	3,830,976.83	--
----	--------------	----	--------------	----

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为4557300元, 占预付账款年末余额合计数的比例为73.38%。

其他说明:

8、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	35,028,000.27	34,849,631.47
合计	35,028,000.27	34,849,631.47

(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

2) 重要逾期利息

单位: 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明:

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

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(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
保证金/押金	35,628,368.04	38,782,517.39
备用金借支	4,235,442.56	568,349.59
对非关联公司的应收款项	1,573,174.31	1,916,164.13
合计	41,436,984.91	41,267,031.11

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)	
2021年1月1日余额	6,141,397.57		276,002.07	6,417,399.64
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
本期转回	8,415.00			
2021年6月30日余额	6,132,982.57		276,002.07	6,408,984.64

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	期末余额
1年以内(含1年)	1,328,093.73
1至2年	25,740,398.60
2至3年	558,253.74

3年以上	13,810,238.84
3至4年	163,315.43
4至5年	63,898.17
5年以上	13,583,025.24
合计	41,436,984.91

3) 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	276,002.07					276,002.07
账龄组合	5,975,869.75		8,415.00			5,967,454.75
政府保证金组合	165,527.82					165,527.82
合计	6,417,399.64		8,415.00			6,408,984.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

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
长春市南关区房屋征收经办中心	保证金/押金	25,529,332.00	2-3年	61.61%	127,646.66
长春市城乡建设委员会	保证金/押金	7,521,190.68	2-3年、5年以上	18.15%	37,605.95
北京世纪星空影业投资有	保证金/押金	883,675.14	1年以内、2-3年、	2.13%	769,286.34

限公司			3-4年、5年以上		
姜强国	保证金/押金	752,702.62	5年以上	1.82%	752,702.62
森株株式会社	保证金/押金	499,739.20	1年以内	1.21%	
合计	--	35,186,639.64	--	84.92%	1,687,241.57

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

(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
开发产品	1,321,871,819.24		1,321,871,819.24	1,652,437,788.22		1,652,437,788.22
出租开发产品	110,100,216.35		110,100,216.35	113,497,499.10		113,497,499.10
合计	1,431,972,035.59		1,431,972,035.59	1,765,935,287.32		1,765,935,287.32

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
------	------	------------	-----------	------	--------------	--------------	--------------------	------	-------------------	----------------------	------

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
荣丰 2008	2008年12月01日	29,053,581.34			29,053,581.34	6,056,135.38	0.00
长春国金金融中心	2020年12月01日	1,623,384,206.88		330,565,968.98	1,292,818,237.90	284,574,933.07	0.00
合计	--	1,652,437,788.22		330,565,968.98	1,321,871,819.24	290,631,068.45	0.00

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣丰 2008	113,497,499.10		3,397,282.75	110,100,216.35
合计	113,497,499.10	0.00	3,397,282.75	110,100,216.35

(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		

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	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		

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为290,631,068.45元。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货-长春国际金融中心 A 座	922,895,521.58		借款抵押
存货-北京荣丰嘉园	26,833,624.78	26,833,624.78	借款抵押

持有代售资产—重庆慈母山项目	207,969,626.45		贴现业务限额抵押
投资性房地产-H座		270,698,270.07	借款抵押
			--
合计	1,157,698,772.81	297,531,894.85	--

10、合同资产

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，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

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有待售的处置组--重庆荣丰中的资产	423,298,806.82		423,298,806.82			2021年09月30日
合计	423,298,806.82		423,298,806.82			--

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预交税金	2,568,122.00	2,042,750.98
合计	2,568,122.00	2,042,750.98

其他说明：

14、债权投资

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

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

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)	
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—

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

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

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)	
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—

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

其他说明:

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

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)	
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—

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

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、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		
一、合营企业										
二、联营企业										

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、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	210,701,575.73			210,701,575.73
2.本期增加金额	319,601,674.65			319,601,674.65
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	319,601,674.65			319,601,674.65
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	530,303,250.38			530,303,250.38
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	23,196,732.43			23,196,732.43
2.本期增加金额	15,473,681.69			15,473,681.69

(1) 计提或摊销	15,473,681.69			15,473,681.69
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	38,670,414.12			38,670,414.12
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	491,632,836.26			491,632,836.26
2.期初账面价值	187,504,843.30			187,504,843.30

(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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

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

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长春国际金融中心	199,923,080.79	正在办理中
荣丰嘉园 2008 会所等	23,518,798.07	历史遗留

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,171,611.51	2,429,234.08
合计	2,171,611.51	2,429,234.08

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	3,656,138.00	3,176,633.18	3,510,210.54	10,342,981.72
2.本期增加金额				
(1) 购置			4,069.47	
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	3,656,138.00	3,176,633.18	3,514,280.01	10,347,051.19
二、累计折旧				
1.期初余额	2,620,344.34	2,450,103.68	2,843,299.62	7,913,747.64
2.本期增加金额				
(1) 计提	83,359.92	99,323.10	79,009.02	261,692.04
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	2,703,704.26	2,549,426.78	2,922,308.64	8,175,439.68
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）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	952,433.74	627,206.40	591,971.37	2,171,611.51
2.期初账面价值	1,035,793.66	726,529.50	666,910.92	2,429,234.08

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 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
----	------	------------

其他说明

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(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

(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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

(4) 工程物资

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

其他说明：

23、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

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	合计

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额				302,820.00	302,820.00
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				302,820.00	302,820.00
二、累计摊销					
1.期初余额				203,319.55	203,319.55
2.本期增加金额					
(1) 计提				36,366.61	36,366.61
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				239,686.16	239,686.16
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				63,133.84	63,133.84
2.期初账面价值				99,500.45	99,500.45

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

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
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、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		
合计						

(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		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

29、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
----	------	--------	--------	--------	------

其他说明

30、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
资产减值准备	13,733,152.20	3,433,288.05	13,741,567.18	3,435,391.80
内部交易未实现利润	23,599,622.87	5,899,905.72	23,599,622.87	5,899,905.72
可抵扣亏损	19,892,308.20	4,973,077.05		
无产权车位及夹层销售	1,884,878.01	471,219.50	1,884,878.01	471,219.50
已预提待抵扣的土地增值税	121,143,477.76	30,285,869.44	118,612,440.97	29,653,110.24
合计	180,253,439.04	45,063,359.76	157,838,509.03	39,459,627.26

(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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		45,063,359.76		39,459,627.26

(4) 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
可抵扣暂时性差异	203,719.37	203,719.37
可抵扣亏损	56,090,444.80	46,514,042.63

合计	56,294,164.17	46,717,762.00
----	---------------	---------------

(5) 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年			
2021年		2,364,955.12	
2022年	14,812,956.05	14,812,956.05	
2023年	6,139,582.17	6,139,582.17	
2024年	7,540,023.18	7,540,023.18	
2025年	15,656,526.11	15,656,526.11	
2026年	11,941,357.29		
合计	56,090,444.80	46,514,042.63	--

其他说明：

31、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
名画	3,554,108.15		3,554,108.15	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	3,554,108.15		3,554,108.15	2,000,000.00		2,000,000.00

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押+保证借款	190,000,000.00	180,000,000.00
抵押+质押+保证借款		16,000,000.00
应付利息	402,000.00	448,444.44
合计	190,402,000.00	196,448,444.44

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	355,213,624.16	375,082,926.47
合计	355,213,624.16	375,082,926.47

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	399,897,307.26	415,511,499.94
应付服务费	331,213.20	1,054,112.98
应付采购款	2,068,287.88	2,068,847.15
合计	402,296,808.34	418,634,460.07

(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
----	------	-----------

其他说明：

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收使用权费及租金	35,926,130.71	39,358,454.33
合计	35,926,130.71	39,358,454.33

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收物业管理费	4,012,961.71	2,183,563.35
合计	4,012,961.71	2,183,563.35

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、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	5,405,249.91	12,780,653.33	15,465,848.93	2,720,054.31
二、离职后福利-设定提存计划		697,763.27	697,763.27	
合计	5,405,249.91	13,478,416.60	16,163,612.20	2,720,054.31

(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	5,383,604.43	11,707,960.11	14,383,531.16	2,708,033.38
2、职工福利费		17,278.73	17,278.73	
3、社会保险费		507,493.16	507,493.16	
其中：医疗保险费		479,005.76	479,005.76	
工伤保险费		3,211.32	3,211.32	
生育保险费		25,276.08	25,276.08	
4、住房公积金		425,027.00	425,027.00	
5、工会经费和职工教育经费	21,645.48	122,894.33	132,518.88	12,020.93
合计	5,405,249.91	12,780,653.33	15,465,848.93	2,720,054.31

(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		668,090.70	668,090.70	
2、失业保险费		29,672.57	29,672.57	
合计		697,763.27	697,763.27	

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,792,788.14	3,155,822.97
企业所得税	42,116,224.76	42,124,948.43
个人所得税	127,911.52	178,085.89
城市维护建设税	48,435.92	184,814.95
房产税	169,712.86	193,091.66

土地增值税	128,461,083.60	125,930,276.86
教育附加费	54,941.30	114,384.38
地方教育费附加	81,932.87	121,561.60
土地使用税	36,875.07	36,875.07
水利基金	762.63	57.52
印花税	0.00	1,170.00
合计	172,890,668.67	172,041,089.33

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	51,576,177.63	51,005,957.79
合计	51,576,177.63	51,005,957.79

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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：

(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
应付押金、保证金	8,521,561.17	7,529,569.85

应付非关联单位往来	29,060,957.25	28,966,945.62
应付关联单位往来	826,591.63	1,109,040.63
应付个人往来	6,342,582.35	6,994,907.34
其他	6,824,485.23	6,405,494.35
合计	51,576,177.63	51,005,957.79

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
----	------	-----------

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款		162,177,164.00
应付职工薪酬	126,000.00	131,000.00
其他应付款	464,169,053.13	
合计	464,295,053.13	162,308,164.00

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	127,530,000.00	151,250,000.00
应付利息	5,533,887.63	3,507,426.38
代转销项税	240,777.70	131,013.80
合计	133,304,665.33	154,888,440.18

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明:

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

长期借款分类的说明:

其他说明, 包括利率区间:

46、应付债券

(1) 应付债券

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位: 元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

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
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、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
----	------	------	------	------	------

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
------	------	--------------	-----------------	----------------	----------------	------	------	-----------------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、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	146,841,890.00						146,841,890.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、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	80,465,680.08			80,465,680.08
合计	80,465,680.08			80,465,680.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、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	73,420,945.00			73,420,945.00
任意盈余公积	39,032,999.94			39,032,999.94
合计	112,453,944.94			112,453,944.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、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	604,331,753.92	512,156,409.46
调整后期初未分配利润	604,331,753.92	512,156,409.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-25,631,315.20	-16,177,354.19
期末未分配利润	578,700,438.72	495,979,055.27

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、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	33,080,789.21	31,754,859.48	18,140,681.32	15,416,269.67
其他业务	3,412,629.23	2,305,660.56	4,854,791.21	2,793,732.59
合计	36,493,418.44	34,060,520.04	22,995,472.53	18,210,002.26

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
房地产销售收入	15,924,926.68		15,924,926.68

出租物业收入	12,882,646.52			12,882,646.52
物业管理收入	4,273,216.01			4,273,216.01
其他	3,412,629.23			3,412,629.23
其中：				
合计	36,493,418.44			36,493,418.44

与履约义务相关的信息：

无

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 940,000.00 元，其中，940,000.00 元预计将于 2021 年度确认收入。

其他说明

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

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
----	------	------

62、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	141,033.42	100,213.16
教育费附加	65,192.90	47,734.29
房产税	1,579,566.94	955,553.17
土地使用税	280,143.41	645.57
车船使用税	1,380.00	1,380.00
印花税及地方水利基金	75,552.30	43,021.00
地方教育费附加	43,461.93	32,379.09
土地增值税	3,830,346.94	-651,290.69
合计	6,016,677.84	529,635.59

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	673,139.95	669,486.03
业务招待费	6,039.02	1,400.00
广告宣传费	22,370.00	56,063.50
销售服务费	0.00	20,478.80
折旧费	18,641.58	31,382.05
办公与差旅费	77,512.78	306,181.26
其他	4,846.80	5,923.00
合计	802,550.13	1,090,914.64

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,094,335.69	10,373,941.25
折旧及摊销费	235,174.77	297,687.06
租赁费	2,614,842.94	2,337,526.08
办公及差旅费	1,393,793.18	4,339,102.39
招待费	1,176,140.59	1,751,604.32
中介服务费	5,101,964.51	4,238,113.98
其他	923,917.85	102,723.10
合计	19,540,169.53	23,440,698.18

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	14,082,389.05	6,309,792.46
减：利息收入	-61,905.27	1,416,651.90
手续费	520,338.67	29,407.95
融资费用		495,000.00
汇兑损益		-6,646.80
合计	14,540,822.45	5,410,901.71

其他说明：

67、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	28,527.80	233,331.22
代扣代缴手续费返还	48,177.60	70,246.07
债务重组收益	5,007,960.09	
合计	5,084,665.49	303,577.29

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、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

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他应收款坏账损失	8,415.00	-505,928.52
应收账款坏账损失	224,037.00	-27,000.00
合计	232,452.00	-532,928.52

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

73、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
-----------	-------	-------

74、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
其他	517,803.56	1,142.77	517,803.56
合计	517,803.56	1,142.77	517,803.56

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	------	------------	--------	--------	--------	-------------

其他说明：

75、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
其他	125,369.45	0.01	125,369.45
合计	125,369.45	0.01	

其他说明：

76、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		-1,724,054.17
递延所得税费用	-5,603,732.50	-2,686,131.62
合计	-5,603,732.50	-4,410,185.79

(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	-32,757,769.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,189,442.48
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	2,585,709.98
所得税费用	-5,603,732.50

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、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
政府补助		219,179.29
往来款	462,299,902.70	3,306,959.40
保证金	2,970,655.10	
利息收入	40,913.92	1,338,140.17
其他	1,544,976.81	1,646,388.84
合计	466,856,448.53	6,510,667.70

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
付现期间费用	13,569,094.32	13,181,141.73
滞纳金和违约金		
保证金	594,765.00	7,437,335.13
捐赠支出		
法院冻结		
其他	650,482.88	
合计	14,814,342.20	20,618,476.86

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(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

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(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

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
非金融机构借款	562,350,000.00	420,000,000.00
定期存单质押本金及利息收回		78,351,200.00
解押保证金收回	38,500,000.00	
合计	600,850,000.00	498,351,200.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(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

保证金	344,899,425.01	19,570,000.00
非金融机构借款	249,070,000.00	192,500,000.00
合计	593,969,425.01	212,070,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、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	-27,154,037.45	-16,985,268.45
加：资产减值准备	-232,452.00	532,928.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	261,692.04	3,881,210.92
使用权资产折旧		
无形资产摊销	36,366.61	46,066.56
长期待摊费用摊销		
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）		-4,519,434.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	14,082,389.05	6,726,280.73
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,603,732.50	-2,686,131.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-63,492,165.23	-34,015,352.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	477,658,600.71	4,128,763.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-21,642,332.65	-42,558,372.63
其他	-3,618,282.77	1,575,000.00
经营活动产生的现金流量净额	370,296,045.81	-83,874,309.90
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	34,463,882.08	212,736,340.04
减：现金的期初余额	26,068,850.14	189,535,900.35
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	8,395,031.94	23,200,439.69

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--

其他说明：

(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	34,463,882.08	26,068,850.14
其中：库存现金	263,785.59	352,716.97
可随时用于支付的银行存款	34,148,622.76	25,707,720.99
持有待售资产	51,473.73	8,412.18
三、期末现金及现金等价物余额	34,463,882.08	26,068,850.14

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、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	344,399,425.00	商业承兑汇票保证金
存货	26,833,624.78	借款抵押
货币资金-冻结	108,832.12	冻结
投资性房地产-长春国际金融中心 H 座	238,048,367.56	借款抵押
货币资金-银行按揭保证金	1,745,269.19	按揭担保保证金
合计	611,135,518.65	--

其他说明：

82、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			

其他说明：

(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

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、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
增值税进项税加计扣除	28,527.80	其他收益	28,527.80

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

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

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：

本集团本期合并范围比上年减少一户，为北海荣控投资管理有限公司于2021年2月7日注销。

6、其他

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	
荣控实业投资有限公司	上海	上海	贸易	100.00%		设立
北京荣丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00%		同一控制企业合并
长春荣丰房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发		100.00%	同一控制企业合并
长春国金发展物业服务有限公司	长春	长春	物业管理	100.00%		设立
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00%	同一控制企业合并
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司	马鞍山	马鞍山	建筑安装	100.00%		设立
厦门维文贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	100.00%		非同一控制企业合并
荣丰（山东）医疗器械有限公司	山东	山东	贸易	100.00%		设立
荣丰（天津）医疗器械有限公司	天津	天津	贸易	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(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
北京荣丰房地产开发有限公司	10.00%	-1,522,722.25		94,221,941.24

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(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
北京荣丰房地产开发有限公司	2,241,318,220.84	539,053,935.65	2,780,372,156.49	1,838,152,744.05		1,838,152,744.05	2,362,885,117.15	228,055,364.88	2,590,940,482.03	1,633,493,847.09		1,633,493,847.09

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
北京荣丰房地产开发有限公司	32,203,670.30	-15,227,222.50	-15,227,222.50	-280,655,415.55	101,892,431.53	-1,061,526.99	-4,482,402.68	-89,852,248.50

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(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

其他说明：

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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

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	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(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

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分	本期末累积未确认的损失

		享的净利润)	
--	--	--------	--

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明:

共同经营为单独主体的, 分类为共同经营的依据:

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、借款、应付账款、其他应付款等。与这些金融工具有关的风险, 以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化, 而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用, 因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平, 使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标, 本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险, 建立适当的风险承受底线和进行风险管理, 并及时可靠地对各种风险进行监督, 将风险控制在限定的范围之内。

2、市场风险

3、外汇风险

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
其他应收款	499,739.20	961,187.20

4、利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、23)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析:

利率风险敏感性分析基于下述假设:

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

5、信用风险

2021年06月30日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

6、流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

于2021年06月30日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	合计
短期借款	190,402,000.00			190,402,000.00
应付票据	355,213,624.16			355,213,624.16
应付账款	402,296,808.34			402,296,808.34
其他应付款	51,576,177.63			51,576,177.63
其他流动负债	133,304,665.33			133,304,665.33

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	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

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
盛世达投资有限公司	北京	投资管理	150,000 万元	40.81%	40.81%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是王征。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九 在其他主体中的权益。

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。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

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
---------	-------------

北京非常空间物业管理有限公司	同一控制人
上海汉冶萍实业有限公司	同一控制人
王征	公司实际控制人、董事长
懋辉发展有限公司	子公司股东
上海宫保商务咨询有限公司	同一控制人
安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	母公司之联营企业
安徽威宇医疗器械科技有限公司	母公司之联营企业

其他说明

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
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安徽马鞍山农村商业银行	提供劳务	2,334,905.66	2,334,905.66

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长春荣丰房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019年02月20日	2021年02月16日	是
长春荣丰房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019年02月20日	2021年02月16日	是
荣控实业投资有限公司（注1）	180,000,000.00	2019年01月09日	2022年01月08日	否
荣丰控股集团股份有限公司（注2）	400,000,000.00	2019年12月02日	2024年12月01日	否
长春国金发展物业服务有限公司（注2）	10,000,000.00	2021年03月15日	2022年03月14日	否

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
荣丰控股集团股份有限公司	300,000,000.00	2019年02月20日	2021年02月16日	是
北京荣丰房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019年02月20日	2021年02月16日	是
王征	300,000,000.00	2019年02月20日	2021年02月16日	是
盛世达投资有限公司（注1）	180,000,000.00	2019年01月09日	2022年01月08日	否
北京荣丰房地产开发有限公司（注1）	180,000,000.00	2019年01月09日	2022年01月08日	否
王征（注1）	180,000,000.00	2019年01月09日	2022年01月08日	否
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司（注3）	400,000,000.00	2019年12月02日	2024年12月01日	否
长春荣丰房地产开发有限公司（注2）	10,000,000.00	2021年03月15日	2022年03月14日	否
王焕新、张金生（注2）	10,000,000.00	2021年03月15日	2022年03月14日	否

关联担保情况说明

注1：北京荣丰董事会审议通过《关于公司全资子公司申请贷款并提供担保的议案》，同意以公司控股子公司北京荣丰持有的荣丰嘉园项目29套房产为荣控实业在哈尔滨银行天津分行申请办理的金额为人民币1.8亿元，期限3年的贷款提供抵押担保。北京荣丰房地产开发有限公司、盛世达投资有限公司、王征为荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。本集团于2021年1月6日向哈尔滨银行天津分行申请办理的金额为人民币1.8亿元，期限1年的贷款提供抵押担保，抵押担保情况同上。

注2：长春国金发展物业服务有限公司向吉林银行股份有限公司长春亚泰大街支行申请贷款，额度为1000万元人民币，期限1年，长春荣丰房地产开发有限公司以持有的长春国际金融中心H座提供抵押担保，长春荣丰、王焕新、张金生提供保证担保。

注3：2019年12月2日，荣丰控股集团股份有限公司拟向安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司申请商业承兑汇票贴现业务，额度不超过4亿元人民币，公司控股子公司重庆荣丰吉联房地产开发有限公司以持有的重庆市南岸区弹子石组团F分区慈母山地块使用权提供抵押担保，重庆荣丰吉联房地产开发有限公司对荣丰控股集团股份有限公司履行合同义务提供连带责任保证。公司已于2021.06.23日将应付票据贴现款344899425.01元支付至安徽马鞍山农村商业银行股份有限保证金账户，同时办理了重庆荣丰吉联房地产开发有限公司持有的重庆市南岸区弹子石组团F分区慈母山地块使用权的解押手续。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,356,477.50	2,356,500.00

(8) 其他关联交易

一、关联方贷款：

2021年2月3日、2021年3月8日、2021年4月23日、2021年5月20日、2021年5月20日 长春荣丰与盛世达投资有限公司分别签订借款协议，借款年利率为9.50%，本年度累计借款金额433,350,000.00元，截止2021年06月30日，上述借款余额127,530,000.00元。截止2021年06月30日，本集团向盛世达投资有限公司支付利息5,112,944.45元，应付利息余额为5,533,887.63元。

②2019年12月2日，荣丰控股集团股份有限公司与安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司签订了商业承兑汇票贴现协议，贴现额度为4亿元人民币。截止2021年06月30日，应付票据贴现余额为人民币344399425.01元，公司已将商业承兑汇票保证金344399425.01元存至安徽马鞍山农村商业银行保证金账户。

二、关联方存款利息：

关联方名称	交易类型	本年发生额
安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	利息收入	15,989.56

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
银行存款	安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	364,226,738.28		58,585,823.29	
应收账款	安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	742,500.00		209,000.00	
应收账款	安徽威宇医疗器械科技有限公司	2,171,704.14		4,171,704.14	

(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
应付票据	安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	355,213,624.16	341,585,811.58
其他应付款	北京非常空间物业管理有限公司	140,000.00	140,000.00
其他应付款	上海宫保商务咨询有限公司	126,096.00	126,096.00
其他应付款	懋辉发展有限公司	810,148.63	810,148.63
其他应付款	盛世达投资有限公司		32,796.00
其他流动负债	盛世达投资有限公司	133,304,665.33	154,757,426.38

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2016年10月19日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求及所依据的事实及理由如下：

- A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还超付的预付款694.16万元；
- B、请求裁决被申请人补偿申请人因办理本案而支出的律师费；
- C、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

依据的事实及理由：2015年11月2日，申请人与被申请人签订《中国吉林长春国际金融中心之外幕墙分包工程合同文件》，申请人将其开发的长春国际金融中心外幕墙工程分包给被申请人。2015年12月30日，申请人向被申请人支付预付款人民币855万元；2015年11月18日，被申请人向申请人提供金额为人民币855万元的《预付款保函》；2015年12月3日被申请人向申请人提供金额为855万元《履约保函》。此后，被申请人进场进行施工。在施工过程中，被申请人存在施工组织不力、材料采购及加工不及时、施工存在质量问题导致返工等问题，严重影响工程进度。按照本案合同的约定，本工程A座竣工日为2016年11月31日、B座竣工日为2016年8月30日、C座竣工日为2016年9月30日、D座竣工日为2016年8月15日。但是，截至2016年6月底，被申请人已完成工程量不足5%。鉴于被申请人工期的严重滞后，2016年7月20日，申请人向被申请人发出了《终止合同通知》。经测算，被申请人已完工工程量价值人民币160.84万元，被申请人应退还申请人超付的预付款人民币694.16万元。

长春荣丰房地产开发有限公司于2016年11月9日聘请北京思泰工程咨询有限公司吉林省分公司对沈阳远大铝业工程有限公司的工作量进行鉴证，并出具了造价鉴定报告，基于此，长春荣丰房地产开发有限公司于2017年2月28日撤回于2016年10月19日提出的仲裁请求，重新向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

- A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还预付款人民币5,750,180.47元；
- B、请求裁决被申请人向申请人支付占用申请人超付的预付款期间的利息156,333.03元；
- C、请求裁决被申请人向申请人赔偿由于其违约给申请人造成的损失，以及支付工程延误违约金，合计人民币6,426,400.00元；
- D、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

2016年12月13日，沈阳远大铝业工程有限公司（申请人）向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求及所依据的事实及理由如下：

- A、请求裁决确认长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）在履行合同过程中违约在先；
- B、请求裁决解除申请人与被申请人签订的分包合同；
- C、请求裁决被申请人向申请人支付赔偿款21,873,239.00元；
- D、请求裁决被申请人向申请人支付880,000.00元的律师费；
- E、请求裁决被申请人承担本案仲裁费。

F、依据的事实及理由：2015年11月2日，申请人与被申请人签订《中国吉林长春国际金融中心之外幕墙分包工程合同文件》，约定由申请人承包长春国际金融中心外幕墙分包工程建设所需的外幕墙分包工程之设计、供应、安装、调试、测试及保修，计划开工日为2015年3月20日，竣工日为2016年12月20日，总工期652天。合同总价款为人民币8,550.00万元。合同签订后，申请人按照监理机构的要求提供了相关资料，于2016年3月22日正式进场。但进场后，被申请人未按照约定的幕墙专业工序交接时间交接，使申请人的施工工期受到影响，工期顺延。申请人于2016年5月、6月、7月向被申请人提交工程款支付申请表、工程进度形象确认书、进度总产值，被申请人至今未进行确认及付款，严重违约，并且在合同履行过程中属违约在先。

公司已于2021年1月28日与沈阳远大铝业工程有限公司达成和解协议。双方确认已完工工程造价以及进场交接的材料费用的鉴定金额为人民币3,548,534.36元，工程未到场材料金额为人民币4,491,740.40元，公司的预付款扣除上述两笔费用后，剩余的款项用于折抵设计费、人工费等，沈阳远大铝业工程有限公司不再返还预付款。

2、其他或有负债及其财务影响

本集团为长春国际金融中心商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止2021年06月30日，尚未结清的担保金额为人民币4,832万元，由于该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计
----	-------	----

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、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	
其中:										
其中:										

按单项计提坏账准备:

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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	期末余额
1年以内(含1年)	0.00
1至2年	0.00
2至3年	0.00
3年以上	0.00
3至4年	0.00
4至5年	0.00
5年以上	0.00

(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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(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
------	----------	-----------------	----------

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	445,873,136.98	487,329,685.51
合计	445,873,136.98	487,329,685.51

(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
----	------	------

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

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
------------	------	------

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(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
保证金/押金	161,838.51	182,885.34
备用金借支	46,126.13	29,040.50
对并表关联方的应收款项	445,847,604.00	487,321,479.04
外部单位往来	21,287.71	
合计	446,076,856.35	487,533,404.88

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)	
2021年1月1日余额	203,719.37			203,719.37

2021年1月1日余额在本期	—	—	—	—
2021年6月30日余额	203,719.37			203,719.37

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	期末余额
1年以内（含1年）	441,154,930.51
1至2年	4,710,000.00
2至3年	1,707.66
3年以上	210,218.18
3至4年	0.00
4至5年	13,339.17
5年以上	196,879.01
合计	446,076,856.35

3) 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	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

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
长春荣丰房地产开发有限公司	对并表关联方的应收款项	440,650,998.43	1年以内	98.78%	
荣控实业投资有限公司	对并表关联方的应收款项	4,640,000.00	1年以内	1.04%	
荣丰(天津)医疗器械有限公司	对并表关联方的应收款项	317,295.07	1年以内	0.07%	
上海宏嘉房地产开发公司	保证金/押金	161,838.51	5年以上	0.04%	161,838.51
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公 司	对并表关联方的应收款项	160,000.00	1年以内	0.04%	
合计	--	445,930,132.01	--	99.97%	161,838.51

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

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	398,282,074.72		398,282,074.72	398,282,074.72		398,282,074.72
合计	398,282,074.72		398,282,074.72	398,282,074.72		398,282,074.72

(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		
北京荣丰房地产开发有限公司	336,982,074.72					336,982,074.72	
长春国金发展物业服务 有限公司	1,300,000.00					1,300,000.00	
荣控实业投资有限公司	60,000,000.00					60,000,000.00	

马鞍山荣嘉建筑安装工程 有限公司	0.00								0.00	
厦门维文贸易有限公司	0.00								0.00	
荣丰(山东)医疗器械有 限公司	0.00								0.00	
荣丰(天津)医疗器械有 限公司	0.00								0.00	
合计	398,282,074.72								398,282,074.72	

(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											

(3) 其他说明

4、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

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计	
其中：				

与履约义务相关的信息：

无

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 0.00 元。

其他说明：

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		252,000,000.00
合计		252,000,000.00

6、其他

十八、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
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）	28,527.80	进项税加计扣除
债务重组损益	5,007,960.09	工程款抵房款
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	440,611.71	
减：所得税影响额	1,358,393.80	
少数股东权益影响额	407,518.14	
合计	3,711,187.66	--

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	-2.75%	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.15%	-0.200	-0.200

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

4、其他