



**荣丰控股集团股份有限公司**

**2019 年年度报告**

**2020-011**

**2020 年 04 月**

## 第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人王征、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。

本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。公司已在本年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”之“公司未来发展的展望”部分内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2019 年 12 月 31 日股本 146,841,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	10
第五节 重要事项 .....	21
第六节 股份变动及股东情况 .....	31
第七节 优先股相关情况.....	36
第八节 可转换公司债券相关情况.....	37
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第十节 公司治理 .....	43
第十一节 公司债券相关情况 .....	48
第十二节 财务报告 .....	49
第十三节 备查文件目录.....	177

## 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
北海荣控	指	北海荣控投资管理有限公司
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
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、公司信息

股票简称	荣丰控股	股票代码	000668
变更后的股票简称（如有）	无		
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	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		
注册地址	上海市浦东新区浦东大道 1200 号 1908 室		
注册地址的邮政编码	200120		
办公地址	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		
办公地址的邮政编码	100070		
公司网址	<a href="http://www.rongfengholding.cn">http://www.rongfengholding.cn</a>		
电子信箱	ir_rfholding@126.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢高	
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	
电话	010-51757685	
传真	010-51757666	
电子信箱	rfholding_xg@126.com	

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	证券日报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	91310000300253536H
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2009 年 1 月 23 日，S 武石油股改实施完成，主营业务由石油化工制品变更为房地产开发经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	2009 年 1 月 23 日，S 武石油股改实施完成，控股股东由中国石油化工股份有限公司变更为盛世达投资有限公司。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	范桂铭、肖文涛

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	418,864,406.50	248,466,742.41	68.58%	269,986,791.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	36,647,705.01	8,828,067.26	315.13%	10,383,762.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	38,512,342.74	7,360,068.69	423.26%	7,991,795.83
经营活动产生的现金流量净额（元）	-186,379,001.02	50,924,332.06	-465.99%	115,124,629.69
基本每股收益（元/股）	0.25	0.06	316.67%	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.06	316.67%	0.07
加权平均净资产收益率	4.52%	1.21%	3.31%	1.70%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	2,713,537,312.07	2,819,280,455.58	-3.75%	2,260,739,021.19
归属于上市公司股东的净资产（元）	974,440,948.83	848,980,245.86	14.78%	614,658,143.09

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	30,675,028.53	279,991,399.55	62,703,341.11	45,494,637.31
归属于上市公司股东的净利润	10,458,517.29	54,861,768.47	154,149.21	-28,826,729.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,164,917.99	56,954,316.02	302,392.00	-16,579,447.29
经营活动产生的现金流量净额	-98,675,065.24	-37,300,105.25	-23,599,425.11	-26,804,405.42

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）		30,888.91	1,202,817.31	
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）	668,059.99	1,095,190.62	1,008,211.00	支持企业发展资金
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	329,327.30	245,292.39	381,990.15	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,482,023.09	570,274.88	442,951.68	
减：所得税影响额	-2,308,207.21	364,344.79	420,394.72	
少数股东权益影响额（税后）	-311,790.86	109,303.44	223,608.53	
合计	-1,864,637.73	1,467,998.57	2,391,966.89	--

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

适用  不适用

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



## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### 一、报告期内公司主营业务

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，曾推出国内第一个小户型楼盘，第一家运动主题社区，在业内产生较大影响。目前在建项目为长春国际金融中心，主要产品为改善性住宅及高端办公物业。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3.26万平米，总建筑面积29.15万平米，主楼高度为226米，为吉林省新地标。

报告期内公司主营业务、经营模式未发生重大变化。

#### 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定位，落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，强化居住属性，调控效果明显，全年商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。房地产市场总体平稳，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显，行业集中度也在加速提升，品牌企业整体竞争优势持续增强，强者恒强态势更加突显。

公司目前总体规模较小，土地储备少，面临较大的竞争压力，公司将坚持差异化发展战略，按规模适度、稳健经营、局部突破的经营原则，在集中精力推进现有项目建设的同时，积极探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式，培育新的业绩增长点。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

经过二十年的发展，公司树立了较好的企业形象，也积累了丰富的技术、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、规划的理念超前，曾引领全国小户型风潮，集聚了一批在行业内具有较高水平的专业人士，人力资源储备充足，营销技术较为先进，管理团队经验丰富，企业文化独具特色，有较强的凝聚力和向心力。

公司主业明确，现有项目运营稳定，能够为公司提供良好的业绩支撑；公司财务状况良好，资产负债率较低，财务结构比较稳健；公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供了有力支撑；公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度，运营规范，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。

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）房地产市场形势分析

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，我国坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，国民经济运行总体平稳，据国家统计局数据，全年国内生产总值99万亿元，比上年增长6.1%，符合预期目标。

2019年，房地产行业延续房住不炒定位，落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，政策调控更为精准有效，房地产市场总体运行平稳，全年全国房地产开发投资132194亿元，同比增长9.9%，商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，商品房销售额159725亿元，增长6.5%。从以上数据看，销售增速同比下降幅度较大，销售面积增速跌入负值区间，市场整体降温明显，基本符合政策预期。同时，品牌企业整体竞争优势持续增强，截至报告期末，三强房企、十强房企、三十强房企、五十强房企、百强房企的权益销售额集中度分别为近9.5%、21.4%、35.7%、43.5%、53%，行业集中度加速提升，强者恒强态势更加突显。7月政治局会议明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，涉房信贷政策继续收紧，行业政策短期内难有显著放松，预计未来不同城市分化格局愈加明显，有人口支撑的一、二线城市整体房价可能触底回升，部分三、四线城市受需求透支影响，价格或将进一步承压。

#### （二）项目所在区域行业形势分析

公司目前地产开发项目主要位于吉林省长春市和重庆市。

2019年，重庆市房地产市场总体平稳，商品房施工面积2.8亿平米，同比增长2.8%，其中住宅施工面积1.85亿平米，增长3.4%。商品房销售面积6104.68万平米，下降6.6%，其中住宅销售面积5149.08万平米，下降5.1%，商品房销售额5129.42亿元，下降2.7%，其中住宅销售额4457.78亿元，增长0.3%。重庆房地产政策一直以来保持相对宽松，预计2020年政策方面仍将以“稳”为主基调。公司重庆慈母山项目为低密度住宅产品，受市场波动影响较小，有较好的市场预期。

2019年，长春市住宅供应量为965.19万 $m^2$ ，同比下降19.06%。成交量为975.36万 $m^2$ ，同比上涨2.89%，住宅全年均价为9756元/ $m^2$ ，同比上涨13.05%。商业供应69.24万 $m^2$ ，同比下降39.2%。成交面积88.81万 $m^2$ ，同比下降9.43%，全年价格11843元/ $m^2$ ，环比下降17.14%。商业库存量309.79万 $m^2$ ，同比下降5.13%。办公市场成交量为85.99万 $m^2$ ，同比下降21.93%，均价为8707元/ $m^2$ ，同比上升8.87%，办公库存量276万 $m^2$ ，与去年持平。长春市场住宅供求趋于缓和，量价稳中有升，商业及办公产品库存量较大，长春国际金融中心项目目前仅余少量住宅，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。

#### （三）报告期内公司经营情况

##### 1、经营指标完成情况

报告期内，公司共实现营业收入418,864,406.50元，同比增长68.58%；利润总额94,149,731.93元，同比增长472.88%；净利润36,647,705.01元，同比增长315.13%；截至2019年12月31日，资产总额2,713,537,312.07元，同比减少3.75%；归属于母公司所有者权益974,440,948.83元，同比增长14.78%。

##### 2、项目建设情况

报告期内，长春项目顺利完成B、C、H座及地下室部分竣工验收，A座主体结构及幕墙工程完工；二次结构及机电安装大部分完成，预计2020年年底前实现项目整体竣工。

经与重庆市及南岸区政府相关部门协商、沟通，重庆慈母山项目完成控规调整工作，目前已换发新的建设用地规划许可证，项目地块内两户拆迁安置工作顺利完成，办理了土地移交手续，污水处理厂提标改造工程已全部完成，达到了设计要求，已通过验收。今年公司将集中精力解决土地出让合同的补充修订等问题，完善各项手续，为项目下一步的顺利推进扫清障碍。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	------------------------	--------------------------	--------	------	------------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
重庆慈母山项目	18.71	28	28
总计	18.71	28	28

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长春市	长春国际金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	2009 年 9 月 1 日	在建		3.29 万	205,000	165,621.75	208,948.35	222,049.95	173,668

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 <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
长春市	长春国际金融中心	长春市人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	205,000	203,353.18	55,134.85	3,422.79	7,013.89	55,134.85	20,919.13	40,822.14

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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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%	34,812.37	22,189.52	64.00%
长春国际金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	90.00%	71,494.77	53,380.75	74.66%

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	340,793,833.33	6.7%-9.5%	160,425,333.33	180,368,500.00		
票据	205,185,010.43	6.98%	205,185,010.43			
非银行类贷款	276,921,630.57	9.5%	276,921,630.57			
合计	822,900,474.33		642,531,974.33	180,368,500.00		

发展战略和未来一年经营计划

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	418,864,406.50	100%	248,466,742.41	100%	68.58%
分行业					
房地产开发	402,462,073.85	96.08%	243,257,209.54	97.90%	65.45%
物业管理及租赁	16,402,332.65	3.92%	5,209,532.87	2.10%	214.85%
分产品					
商品房销售收入	402,462,073.85	96.08%	243,257,209.54	97.90%	65.45%
物业管理、租赁及其他收入	16,402,332.65	3.92%	5,209,532.87	2.10%	214.85%
分地区					
长春	406,601,327.99	97.07%	242,269,730.57	97.51%	67.83%
北京	12,263,078.51	2.93%	6,197,011.84	2.49%	97.89%

#### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产开发	402,462,073.85	176,315,894.71	56.19%	65.45%	48.38%	5.04%
物业管理及租赁	16,402,332.65	14,441,993.30	11.95%	214.85%	129.15%	32.93%
分产品						
商品房销售收入	402,462,073.85	176,315,894.71	56.19%	65.45%	48.38%	5.04%
租赁及其他收入	16,402,332.65	14,441,993.30	11.95%	214.85%	129.15%	32.93%
分地区						
长春	406,601,327.99	185,524,626.90	54.37%	67.83%	52.50%	4.58%
北京	12,263,078.51	5,233,261.14	57.33%	97.89%	50.50%	13.44%

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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发		176,315,894.71	92.43%	118,827,689.44	94.96%	48.38%
物业管理及租赁		14,441,993.30	7.57%	6,302,529.11	5.04%	129.15%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售		176,315,894.71	92.43%	118,827,689.44	94.96%	48.38%
租赁及其他		14,441,993.30	7.57%	6,302,529.11	5.04%	129.15%

说明

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

**其他原因的合并范围变动****(1) 新设主体**

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司	2019/10/31	0.01	0.01

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

## 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	146,783,161.90
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	36.78%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	东北证券股份有限公司	35,238,095.24	8.83%
2	羿伟东	30,150,175.23	7.56%
3	董萌	29,421,940.95	7.37%
4	韩松廷	26,384,667.62	6.61%
5	长春奥辉汽车部件有限公司	25,588,282.86	6.41%
合计	--	146,783,161.90	36.78%

## 主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	98,922,453.15
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	55.03%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
----	-------	--------	-----------

1	上海宝冶集团有限公司	35,884,165.93	19.96%
2	中建五局安装工程有限公司	26,440,046.42	14.71%
3	北京港源幕墙有限公司	20,293,560.10	11.29%
4	中建一局钢结构工程有限公司	8,860,000.00	4.93%
5	长春市电力安装工程有限公司	7,444,680.70	4.14%
合计	--	98,922,453.15	55.03%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	5,031,998.99	6,433,349.12	-21.78%	长春项目销售业绩较去年同期下降
管理费用	44,672,987.89	47,558,714.97	-6.07%	
财务费用	18,296,443.78	12,540,837.76	45.89%	项目陆续竣工，借款利息费用化增加

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	133,855,746.59	417,077,263.39	-67.91%
经营活动现金流出小计	320,234,747.61	366,152,931.33	-12.54%
经营活动产生的现金流量净额	-186,379,001.02	50,924,332.06	-465.99%
投资活动现金流入小计	385,426,765.31	145,760,194.35	164.43%
投资活动现金流出小计	115,331,389.46	26,662,715.51	332.56%
投资活动产生的现金流量净额	270,095,375.85	119,097,478.84	126.79%
筹资活动现金流入小计	1,844,039,816.66	597,800,000.00	208.47%
筹资活动现金流出小计	2,009,596,556.43	583,633,938.44	244.32%
筹资活动产生的现金流量净额	-165,556,739.77	14,166,061.56	-1,268.69%
现金及现金等价物净增加额	-81,840,364.94	184,187,872.46	-144.43%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

经营活动产生的现金流量净额减少：销售情况较上年相比有所下降所致

投资活动产生的现金流量净额增加：出售长沙银行股份股权所致

筹资活动产生的现金流量净额减少：缩减贷款规模所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用  不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	288,586,281.89	10.64%	499,142,823.25	17.67%	-7.03%	归还一年内到期的非流动负债
应收账款	2,708,261.06	0.10%	7,315.58	0.00%	0.10%	客户购房款增加
存货	1,988,017,727.74	73.26%	1,849,290,832.53	65.46%	7.80%	支付工程款增加
投资性房地产	142,725,064.44	5.26%	27,988,752.77	0.99%	4.27%	长春项目写字楼出租面积增加
长期股权投资					0.00%	
固定资产	3,379,499.65	0.12%	3,969,253.98	0.14%	-0.02%	
短期借款	160,425,333.33	5.91%	0.00	0.00%	5.91%	银行贷款增加
长期借款	180,368,500.00	6.65%	70,328,700.00	2.49%	4.16%	银行贷款增加

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元



项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	353,260,242.60	247,764,742.88	429,280,334.51			256,444,092.13		187,680,376.38
金融资产小计	353,260,242.60	247,764,742.88	429,280,334.51			256,444,092.13		187,680,376.38
上述合计	353,260,242.60	247,764,742.88	429,280,334.51			256,444,092.13		187,680,376.38
金融负债	0.00	0.00	0.00			0.00		0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金-银行按揭保证金	3,760,381.54	按揭担保保证金
货币资金-定期存单质押	74,000,000.00	借款质押
货币资金-商业承兑汇票保证金	20,410,000.00	商业承兑汇票保证金
货币资金	880,000.00	法院冻结资金
存货—长春国际金融中心A座	750,451,871.49	借款抵押
存货—北京荣丰嘉园	26,833,624.78	借款抵押
存货—重庆慈母山项目	207,969,626.45	贴现业务限额抵押
合计	1,084,305,504.26	

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

### 六、重大资产和股权出售

#### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

#### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

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
二级市场投资者	长沙银行41625140股股票	2019年11月27日	18,408.62	0	减少利息支出,提高盈利能力。	0.00%	二级市场价格	否	无	否	是	2019年11月26日	2019年第四次临时股东大会公告(公告编号:2019-063)

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京荣丰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	92,720,356.38	1,165,572,319.85	941,361,969.33	12,263,078.51	-25,175,313.69	-45,200,379.56
长春荣丰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000	1,704,817,872.13	441,568,578.87	403,211,374.70	138,763,797.73	100,649,012.83

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司	设立	无

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 一、公司发展战略

2019年，房地产业运行平稳，增速下降，行业内分化加剧，规模效应不断发酵，品牌房企销售业绩显著提升，市场占有率不断提高，强者恒强态势更加突显，市场集中度加速提升，中小房企竞争压力增大，面临转型压力。未来公司将坚持差异化发展战略，整合有利资源，力争在局部区域或细分领域形成竞争优势，打造企业核心竞争力，提高市场地位，促进自身发展。在集中精力推进现有项目建设的同时，积极探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式。

### 二、公司经营计划

2020年，公司将进一步健全内部治理和科学决策机制，完善内控体系及制度建设，优化公司业务流程，提高公司的经营管理水平，有效地控制经营风险，科学合理决策，提升公司规范化运作水平，保证公司持续稳定发展。

(一) 继续全力推进长春国际金融中心项目开发建设，年底前实现项目整体竣工。运用灵活有效的营销方式，积极创新，实现项目销售签约金额2亿元。

(二) 完成重庆慈母山项目前期准备工作，达到项目启动条件。

(三) 年底前完成马鞍山农商行办公楼工程竣工交付。

(四) 继续寻找优质资产，探索多元化发展模式，培育新的业绩增长点。

### 三、未来发展的风险提示及应对措施

#### (一) 政策风险

房地产行业与国家政策导向紧密关联，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大，预计2020年行业政策将延续“房住不炒”的主基调，以“稳”为主，现有监管政策短期内不会取消。公司将继续密切关注国家相关政策的变化、积极分析应对、及时解决存在的问题，提高公司抗风险能力。

## (二) 市场风险

长春市场住宅供求趋于缓和，量价稳中有升，商业及办公产品库存压力仍然较大，未来市场仍将以去库存为主。长春国际金融中心项目目前仅余少量住宅，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。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

## 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月29日	电话沟通	个人	咨询长春项目建设情况及国厚合作进展
2019年02月27日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年03月21日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年04月10日	电话沟通	个人	咨询一季报披露时间及重庆项目进展
2019年04月22日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年05月22日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年06月11日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年06月21日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年07月01日	电话沟通	个人	咨询长春项目进展及重庆项目进展
2019年07月11日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年07月17日	电话沟通	个人	咨询长春项目写字楼情况及重庆项目进展
2019年08月12日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年08月14日	电话沟通	个人	查询股东人数
2019年08月14日	电话沟通	个人	咨询重庆项目规划调整问题
2019年08月16日	电话沟通	个人	咨询重庆项目开工时间
2019年10月10日	电话沟通	个人	咨询业绩预告发布时间
2019年12月23日	电话沟通	个人	咨询重庆项目容积率问题
2019年12月24日	电话沟通	个人	咨询重庆土地证抵押问题
接待次数			18
接待机构数量			0
接待个人数量			18
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

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

一、2017年度：以2017年12月31日股本146,841,890股为基数，每10股派现0.2元(含税)，共分配现金红利2,936,837.8元，不送股，也不以公积金转增股本。

二、2018年度：以2018年12月31日股本146,841,890股为基数，每10股派现0.4元(含税)，共分配现金红利5,873,675.6元，不送股，也不以公积金转增股本。

三、2019年度：以2019年12月31日股本146,841,890股为基数，每10股派现0.6元(含税)，共分配现金红利8,810,513.4元，不送股，也不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019年	8,810,513.40	36,647,705.01	24.04%			8,810,513.40	24.04%
2018年	5,873,675.60	8,828,067.26	66.53%			5,873,675.60	66.53%
2017年	2,936,837.80	10,383,762.72	28.28%			2,936,837.80	28.28%

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

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.6
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	146,841,890
现金分红金额 (元) (含税)	8,810,513.40
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	8,810,513.40

可分配利润（元）	36,647,705.01
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	24.04%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2019 年 12 月 31 日股本 146,841,890 股为基数，每 10 股派现 0.6 元(含税)，共分配现金红利 8,810,513.4 元，不送股，不以公积金转增股本。	

### 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
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	<p>“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。”</p> <p>“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。”</p> <p>“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</p>	2008 年 09 月 03 日	长期	正常履行

			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。”			
其他对公司中小股东所作承诺	盛世达投资有限公司	股份增持承诺	盛世达投资有限公司计划自 2018 年 6 月 19 日起十二个月内，根据监管机构的有关规定增持公司股份，增持比例不低于公司股份总数的 1%。	2018 年 06 月 19 日	2018 年 6 月 19 日至 2019 年 6 月 18 日	已履行完毕
	盛世达投资有限公司	股份增持承诺	盛世达投资有限公司计划自 2019 年 8 月 7 日起六个月内，根据监管机构的有关规定增持公司股份，增持比例不低于公司股份总数的 0.5%，且不高于公司股份总数的 1%。	2019 年 08 月 07 日	2019 年 8 月 7 日至 2020 年 2 月 6 日	正常履行中
承诺是否按时履行						是

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

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

适用  不适用

会计政策变更

### ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团

该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

## ②财务报表格式变更

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本集团董事会第九次会议于 2019 年 8 月 27 日批准。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

## 2、会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

### （1）新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司	2019/10/31	0.01	0.01

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所



境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	72
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	范桂铭、肖文涛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1 年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

一、经2018年度股东大会审议决定，续聘中审众环会计师事务所为公司2019年度审计机构，负责公司2019年度财务报告及内部控制报告审计工作，审计费用共计72万元，其中财务审计费用50万元，内部控制审计费用22万元，聘期一年。

二、本年度，公司因重大资产重组事项（公司控股子公司北京荣丰出售长沙银行股票），聘请招商证券股份有限公司为财务顾问，顾问费共80万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、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。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期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

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

一、公司2019年第一次临时股东大会审议通过《关于向控股股东盛世达投资有限公司申请借款额度的议案》，同意长春荣丰房地产开发有限公司向控股股东盛世达投资有限公司申请不超过3亿元的借款额度，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，并授权长春荣丰在额度范围内循环使用。

二、公司2019年第二次临时股东大会审议通过《关于向控股股东申请增加借款额度的议案》，同意长春荣丰房地产开发有限公司向控股股东盛世达投资有限公司申请在3亿元借款额度的基础上增加2亿元借款额度，借款年利率及期限不变，并授权长春荣丰在额度范围内循环使用。

三、公司第九届董事会第十二次会议审议通过《关于控股子公司签订建设工程委托管理合同暨关联交易的议案》，同意公司控股子公司北京荣丰房地产开发有限公司与安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司签订综合楼建设工程委托管理合同，负责对马鞍山农商银行综合楼项目实施管理。

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
关于向控股股东申请借款额度的关联交易公告	2019年02月16日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于向控股股东申请增加借款额度的关联交易公告	2019年08月28日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

关于控股子公司签订建设工程委托管理合同的关联交易公告	2019 年 11 月 06 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
----------------------------	------------------	--------------------------

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
长春荣丰房地产开发 有限公司	2017 年 03 月 09 日	40,000		31,000	连带责任保 证	2 年	是	否
长春荣丰房地产开发 有限公司	2019 年 02 月 16 日	30,000		30,000	连带责任保 证	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度		30,000		报告期内对子公司担保实		61,000		

合计 (B1)				际发生额合计 (B2)				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		70,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				16,000
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
荣控实业投资有限公司	2016年01月19日	18,000		17,000	抵押	3年	是	否
长春荣丰房地产开发有限公司	2017年03月09日	40,000		31,000	抵押	2年	是	否
荣控实业投资有限公司	2017年10月30日	25,000		24,600	质押	2年	是	否
荣控实业投资有限公司	2019年01月30日	18,000		18,000	抵押	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			18,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				90,600
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			101,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				18,000
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)			48,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				151,600
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			171,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				34,000
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				34.89%				
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)				34,000				
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)				34,000				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、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。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

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。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

经核查，公司及其控股子公司不属于环保部门公布的重点排污单位。

### 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

### 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

公司于2019年10月25日召开第九届董事会第十一次会议、2019年11月25日召开2019年第四次临时股东大会，审议通过了重大资产出售相关议案。本次重大资产出售方案为：公司控股子公司北京荣丰将其持有的长沙银行 41,625,140 股股票通过上海证券交易所以集中竞价或大宗交易的方式进行出售。相关公告公司已于2019年10月26日、2019年11月26日披露在巨潮资讯网上（<http://www.cninfo.com.cn>）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	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%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	8,119	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	8,286	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
盛世达投资有限公司	境内非国有法人	40.53%	59,521,503	1,840,800	0	59,521,503	质押	57,680,703
王秀荣	境内自然人	1.77%	2,604,400	2,100	0	2,604,400		



陈照军	境内自然人	0.85%	1,245,884	0	0	1,245,884		
王家骥	境内自然人	0.69%	1,006,601	12,600	0	1,006,601		
杨明龙	境内自然人	0.68%	1,004,000	0	0	1,004,000		
王坚宏	境内自然人	0.61%	893,500	3,999	0	893,500		
沈洪明	境内自然人	0.61%	888,478	0	0	888,478		
张仕友	境内自然人	0.57%	834,576	347,500	0	834,576		
鲁凌	境内自然人	0.56%	821,000	-800	0	821,000		
周雪琴	境内自然人	0.56%	818,798	387,901	0	818,798		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
盛世达投资有限公司	59,521,503	人民币普通股	59,521,503					
王秀荣	2,604,400	人民币普通股	2,604,400					
陈照军	1,245,884	人民币普通股	1,245,884					
王家骥	1,006,601	人民币普通股	1,006,601					
杨明龙	1,004,000	人民币普通股	1,004,000					
王坚宏	893,500	人民币普通股	893,500					
沈洪明	888,478	人民币普通股	888,478					
张仕友	834,576	人民币普通股	834,576					
鲁凌	821,000	人民币普通股	821,000					
周雪琴	818,798	人民币普通股	818,798					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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 2,604,400 股；陈照军通过信用账户持有 1,245,884 股；王家骥通过信用账户持有 1,006,601 股；杨明龙通过信用账户持有 1,004,000 股；王坚宏通过信用账户持有 893,500 股。							

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
盛世达投资有限公司	王征	2005 年 01 月 21 日	91110000770400908J	项目投资，投资管理，投资咨询
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

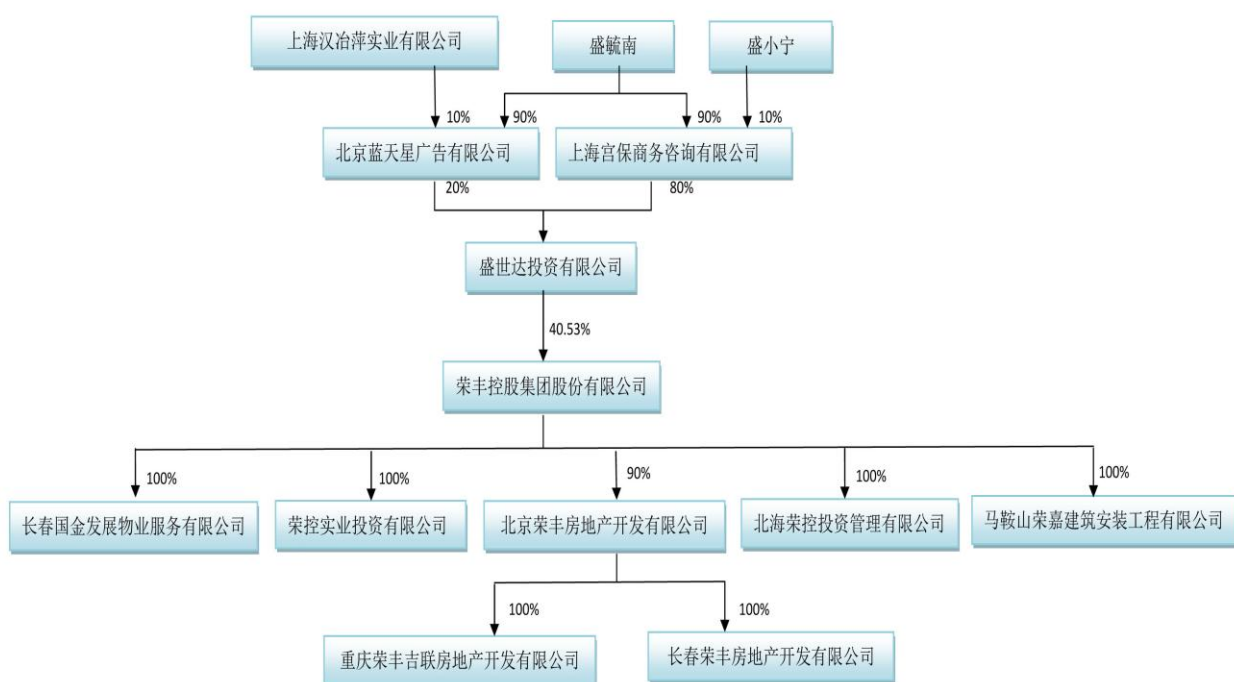
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
盛毓南	本人	中国	否
主要职业及职务	退休		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



**4、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

适用  不适用

**5、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王征	董事长	现任	男	57	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
王焕新	副董事长 总裁	现任	女	52	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
楚建忠	董事 执行总裁	现任	男	63	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
殷建军	董事	现任	男	69	2016年12月20日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
胡智	独立董事	现任	男	56	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
周德元	独立董事	现任	男	73	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
周展	独立董事	现任	女	58	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
贾明辉	监事会主席	现任	女	60	2018年09月12日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
辛化岐	监事	现任	男	55	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
龚秀生	职工监事	现任	女	68	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
王宣	副总裁	现任	男	43	2017年12月15日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
吴庆	财务总监	现任	女	49	2016年12月05日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
谢高	董事会秘书	现任	男	40	2014年11月18日	2020年12月14日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

### 三、任职情况

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

董事长王征先生，1963年7月出生，1981年以上海市高考总分第二名的成绩考入华东师大外语系，研究生学历，民革成员。曾任香港环宇公司中国部经理、丹柏瑞有限公司董事长，现任公司董事长。王征先生是第十、十一届全国政协委员、社会与法制委员会委员、经济委员会委员，香港第十一、十二、十三届全国人大代表选举委员会成员，民革第十一、十二、十三届中央委员、祖国统一委员会副主任，第十三届、十四届民革北京市委副主委、社会与法制委员会主任、企业家联谊会会长，最高人民法院特约监督员，北京市政府特约规划监督员，上海金融仲裁院仲裁员，中国红十字会常务理事等。

副董事长、总裁王焕新女士，1968年11月出生，汉族，毕业于河北建筑工程学院，本科学历，中共党员，长春市第十三届政协委员。曾任宣化钢铁公司建筑安装工程公司工程副科长、北京港中建房地产开发有限公司工程部副经理、北京新松投资集团工程部经理、北京威宁谢工程咨询公司高级估算员、北京荣丰房地产开发有限公司预算部经理、副总经理，现任公司第九届董事会副董事长、总裁。

董事殷建军先生，1951年8月出生，汉族，大专学历，中共党员。1970年至1976年参军，1976年至1980年任职于北京汽车股份有限公司，1980年至1995年任北京市天龙股份有限公司工厂厂长、书记、分公司总经理、董事常务副总经理，1995年至2010年任天津乾德自动化仪器仪表安装有限公司总经理，现任北京能量影视传播股份有限公司独立董事、上海姚记扑克股份有限公司独立董事，公司第九届董事会董事。

董事、执行总裁楚建忠先生，1957年2月出生，汉族，大学学历，中共党员，长春市第十五届人大代表。1976年12月参军；1980年9月至1983年7月，解放军南京政治学院学习；1983年8月至2014年10月，于解放军某部历任指导员、助理、营房处处长、副局长等职务；现任公司第九届董事会董事、执行总裁兼长春荣丰房地产开发有限公司总经理。

独立董事胡智先生，1964年4月出生，汉族，研究生学历，注册会计师。曾任北京兴业会计师事务所部门经理，首席评估师；北京天健兴业资产评估有限公司副总经理；北京京都中新资产评估有限公司总经理；现任中联资产评估集团有限公司总裁、首席评估师，新希望六和股份有限公司独立董事，公司独立董事。

独立董事周展女士，1961年11月出生，汉族，大学本科学历，毕业于中南财经政法大学，民主建国会会员，注册会计师，注册税务师。1983年8月至1988年10月任北京市审计局基建审计处/外资审计处主任科员；1988年10月至1996年12月任职于财政部中华会计师事务所（其中：1994年3月-1996年6月香港郑和郑会计师事务所工作培训）；1997年3月至2005年3月任华实会计师事务所副主任会计师、合伙人；现任北京京重信会计师事务所合伙人、中国华荣能源股份有限公司独立董事、北京博晖创新光电技术股份有限公司独立董事，公司独立董事。

独立董事周德元先生，1947年10月出生，汉族，毕业于北京大学数学力学系计算数学专业，研究生学历，中共党员。1969年至1973年任陕西省安康市三线企业技术员；1973年1979年任云南电子设备厂（现南天信息产业股份有限公司）技术员、计划科长；1979年至1981年南京航空航天大学读硕士研究生；1982年1984年任云南省信息中心数据处理负责人；1984年1999年任珠海市信息中心主任兼中共党支部书记；2000年在上海组建高科技成果拍卖中心担任主任，同年组建风险投资公司，担任总裁。现任珠海市信息协会常务副理事长兼秘书长、沈阳银基烯碳新材料股份有限公司独立董事、珠海中慧微电子股份有限公司董事、广东迈科智能股份有限公司独立董事，公司独立董事。

监事长贾明辉女士，毕业于东悉尼 TAFE 英语交流和艺术专业。1977年-1981年中国人民解放军福建前线广播电台播音员；1982-1987 中国音乐学院附中教务处院办外事组工作；1987年-1989年赴澳大利亚留学，就读于悉尼国际多种语言学校和东悉尼 TAFE；1989年-1990年 新南威尔士州立图书馆工作；1990年-1991年澳洲国民银行新南威尔士州总行工作，兼任悉尼市政厅文化理事会理事；1992年-1995年任澳洲 SEMC 公司驻京首席代表；1995年-1998年任德国 Dorsh 工程咨询公司的高级顾问，德国奔驰公司驻京代表处高级顾问，瑞士 ABB 公司顾问；2008年至今创建法国红酒文化中心，合伙人；2014年-2018年任亚洲品牌集团执行主席。

监事辛化岐先生，1965年11月出生，毕业于厦门大学历史系，本科学历，民革党员，执业律师。1985至1995年，中石油第七建设公司工作；1996至2000年，于广东省韶关市律师事务所（现广东南枫律师事务所）、广东省信德盛律师事务所执业；2000至2007年，北京市包律师事务所执业；2006年起兼任北京非常阳光商务调查有限公司经理；2007至2016年，于北京市凯誉律师事务所执业，合伙人；现于北京盛荣鑫佳律师事务所执业，任负责人，公司监事。

职工监事龚秀生女士，1952年7月出生，大专学历，民革党员。1969年至1976年间任黑龙江生产建设兵团知青，1977年至1979年间任北京无线电一厂检验科科长，1979年至1985年间任铁道部房建处人事科科长，1985年至1992年间任民建北京市委办公室副主任，1992年至2007年任民革北京市委组织处副处长、宣处处长，2007年入职公司，历任人力资源部经理、董事会办公室主任、北京荣丰房地产开发有限公司副总经理、内审中心总监等职务，现任集团监察部经理。

副总裁王宣先生，1977年11月5日出生，汉族，本科学历，高级采购师，助理工程师。曾任北京东方广场有限公司采购主管，北京中弘投资有限公司招标采购部部长，2014年10月入职公司，任招采中心总监，现任公司副总裁。

代理财务总监吴庆女士，1971年2月出生，汉族，本科学历，法学学士，中级会计师。曾任上海梅龙镇集团有限公司总账会计，怡中纺织（实业）有限公司总经理助理，上海万狮制衣有限公司总经理助理，科友贸易（上海）有限公司财务经理，华衡能源集团有限公司财务总监，内蒙古矿业国际有限公司财务总监，现任公司代理财务总监。

董事会秘书谢高先生，男，1980年3月出生，中共党员，本科学历，有深圳证券交易所董事会秘书资格，基金从业资格。1997年12月至2009年12月，服役于解放军65739部队、92076部队，2010年4月入职荣丰控股集团，现任董事会秘书兼行政总监。

在股东单位任职情况

适用  不适用

在其他单位任职情况

适用  不适用

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

一、公司因涉嫌信息披露违法违规，于2014年7月1日被中国证监会立案调查，2016年3月18日收到中国证监会上海监管局下发的《行政处罚决定书》，对王征、王焕新给予警告，并分别处以30万元罚款。

二、公司与控股股东及关联方之间非经营性资金往来，未履行审议程序及未履行信息披露义务。2016年7月7日，深交所对公司及王征、王焕新予以公开谴责。

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。独立董事、外部董事、监事报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员薪酬由公司董事会决定。

截至2019年12月31日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计13人，从公司获得的报酬总额为604.08万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王征	董事长	男	57	现任	150	否
王焕新	副董事长、总裁	女	52	现任	134.94	否
楚建忠	董事、执行总裁	男	63	现任	82.86	否
殷建军	董事	男	69	现任	8	否
胡智	独立董事	男	56	现任	12	否
周德元	独立董事	男	73	现任	12	否



周展	独立董事	女	58	现任	12	否
贾明辉	监事会主席	女	60	现任	5	否
辛化岐	监事	男	55	现任	5	否
龚秀生	职工监事	女	68	现任	26.4	否
王宣	副总裁	男	43	现任	57.88	否
吴庆	代理财务总监	女	49	现任	30	否
谢高	董事会秘书	男	40	现任	68	否
合计	--	--	--	--	604.08	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	4
主要子公司在职员工的数量（人）	162
在职员工的数量合计（人）	166
当期领取薪酬员工总人数（人）	166
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	52
销售人员	16
技术人员	48
财务人员	16
行政人员	34
合计	166
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	4
本科	76
专科	45
高中及以下	41
合计	166

## 2、薪酬政策

### 1、薪酬导向

公司一贯以来注重薪酬的外部市场竞争力及公司内部的相对公平性，强调薪酬的激励作用，充分体现不同业绩和能力之间的薪酬变化，鼓励员工提升个人绩效和工作技能。在公司整体战略目标的指导下，鼓励员工为整体目标共同努力，并以此作为绩效考核的依据。同时还考虑到公司可支付人工成本的能力。

### 2、薪酬支付原则

- (1) 战略导向原则：薪酬体系能将员工行为导向于公司战略目标的实现。
- (2) 合法原则：薪酬体系符合国家法律政策的要求，体系运作规范化。
- (3) 公平原则：公司内部不同职级、不同部门之间的薪酬相对公平合理。
- (4) 激励原则：收入与贡献、风险与收益相统一，使员工的切身利益和部门业绩、公司业绩相一致。
- (5) 有效竞争原则：保持薪酬水平具有适当的市场竞争力，既能有效吸引高素质的人才，又能有效控制人力成本。

### 3、薪酬结构

员工薪酬结构由固定薪酬与变动薪酬组成，并实行短期激励与长期激励相结合的薪酬体系结构。

## 3、培训计划

2020 年公司将围绕自身的发展需要，继续以满足项目开发需求为目标，结合实际情况，采取多元化的形式开展培训活动，提高员工综合素质，推动公司整体绩效的提升。全年计划安排通用类培训不少于十二期，专业类培训不少于六期，受训率达到 95% 以上，实现培养出一批高素质、多技能的复合型人才的目标，不断激发员工的积极性及主动性，提升公司团队活力。在管理层培训方面，加强管理能力培训，使管理者加深对现代企业经营管理的理解，了解企业内外部的形势，树立长远发展的观点，提高管理者的计划、执行能力。在员工培训层面，培训重点在提高专业技能及工作主动性。通过对员工的培训与开发，提高员工的工作技能、知识层次；端正员工的工作态度，改善工作绩效。从而整体上优化公司人才体系，初步系统地搭建人才梯队建设框架，为公司未来的可持续发展提供具有综合竞争力的复合型人才。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，不断改进和完善公司管理制度和治理结构，进一步提高公司规范运作水平。目前公司治理实际状况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

#### （一）股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，保障所有股东、特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。公司所有的重大事项均按照法律法规及公司制度履行审批程序，确保股东享有知情权和参与权。

#### （二）控股股东与上市公司

报告期内，控股股东及实际控制人均遵循《公司法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》及公司相关制度中有关控股股东和实际控制人行为规范的规定，规范地行使权利。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作。公司控股股东能够严格规范自身行为，对上市公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序，没有直接或间接干预公司决策及生产经营活动等损害公司及其他股东的权益的行为。

#### （三）董事会

公司按照《公司章程》的相关内容制定《董事会议事规则》并严格执行。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，目前公司共有董事 7 名，其中独立董事 3 名，公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，各专门委员会运作规范，发挥了相应职能，对定期报告的编制过程、董事、监事和高级管理人员薪酬制订、考核实施过程等进行有效监督。

#### （四）监事会

公司按照《公司章程》的相关内容制定《监事会议事规则》，对监事会的组成和职权、监事会会议的召开程序、议案的审议及表决程序及监事会会议记录等事项进行了详细的规定。公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规及规范性文件的要求，监事能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司和股东的合法权益。

#### （五）信息披露

公司按照《证券法》、《上市规则》和《公司章程》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

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

是  否

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

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

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

#### 一、人员独立

公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班

子兼职及领薪。

## 二、机构独立

公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

## 三、财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

## 四、公司拥有独立的采购和销售系统。

五、公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	51.73%	2019 年 03 月 05 日	2019 年 03 月 06 日	公告编号：2019-012 公告名称：《2019 年第一次临时股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2018 年度股东大会	年度股东大会	42.98%	2019 年 05 月 15 日	2019 年 05 月 16 日	公告编号：2019-025 公告名称：《2018 年度股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	6.94%	2019 年 09 月 12 日	2019 年 09 月 16 日	公告编号：2019-038 公告名称：《2019 年第二次临时股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	40.31%	2019 年 10 月 11 日	2019 年 10 月 12 日	公告编号：2019-048 公告名称：《2019 年第三次临时股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.99%	2019 年 11 月 25 日	2019 年 11 月 26 日	公告编号：2019-063 公告名称：《2019 年第四次临时股东大会决议公告》 披露网站：巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
胡 智	6	3	3	0	0	否	1
周德元	6	3	3	0	0	否	0
周 展	6	3	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

无

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

#### （一）董事会审计委员会履责情况

1、2019年3月21日，审计委员会召开2019年第一次会议，与中审众环会计师事务所进行进场前沟通，确定2018年度审计工作计划。

2、2019年4月15日，审计委员会召开2019年第二次会议，听取注册会计师进场后发表的审计意见，并就重点事项与会计师进行深入交流，确定2018年度财务报告的最终结果。审议同意续聘中审众环会计师事务所为公司2019年财务报表及内部控制审计单位。

#### （二）董事会薪酬与考核委员会履责情况

1、2019年2月15日，薪酬委员会召开2019年第一次会议，审核公司2018年度绩效考核结果，审核公司2019年度绩效考核方案。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司依照《公司章程》及《荣丰控股集团绩效考核管理办法》之规定，结合年度经营目标完成情况，对高级管理人员进行了年度工作考评，根据考评结果并经董事会薪酬考核委员会审核通过后发放绩效工资，公司目前主要通过调节绩效奖金来对高级管理人员进行激励，使高级管理人员的薪酬收入与管理水平、经营业绩紧紧挂钩，以充分调动和激发高级管理人员的积极性，报告期内未实施股权激励。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 25 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准是根据缺陷潜在负面影响的性质、范围等进行判断，具有以下特征的缺陷，至少定性为重大缺陷：发现公司管理层存在的重大程度的舞弊；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷在经过合理的时间后，并未加以改正；控制环境无效；其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准是根据缺陷潜在负面影响的性质、范围等进行判断，具有以下特征的缺陷，至少定性为重大缺陷：对外正式披露并对本公司定期报告披露造成重大负面影响；违反法律、法规较严重；除政策性亏损原因外，企业连年亏损，持续经营受到挑战；其他可能影响财务报告内部控制的重大缺陷。
定量标准	根据被检查单位适用业务流程潜在错报金额合计，分别按照被评价分（子）公司和股份公司两种口径计算错报指标。错报指标 1（%）：（错报指标 1=潜在错报金额合计/被检查单位期末净资产）。当被检查单位为公司总部时，不计算错报指标 1，仅以错报指标 2 为一般缺陷认定标准。错报指标 2（%）：（错报指标 2=潜在错报金	缺陷认定等级 直接财产损失金额 一般缺陷 50 万元（含 50 万元）~350 万元 重要缺陷 350 万元（含 350 万元）~700 万元 重大缺陷 700 万元及以上

	额合计/股份公司期末净资产)。确认影响会计报表缺陷等级标准如下：一般缺陷：错报指标 $1 \geq 0.5\%$ ，且错报指标 $2 < 0.5\%$ ；重要缺陷： $0.5\% \leq$ 错报指标 $2 < 1\%$ ；重大缺陷：错报指标 $2 \geq 1\%$ 。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
四、财务报告内部控制审计意见	
我们认为，荣丰控股集团股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	4 月 25 日刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节公司债券相关情况

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

否



## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 23 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2020）010824 号
注册会计师姓名	范桂铭 肖文涛

#### 审计报告正文

#### 荣丰控股集团股份有限公司全体股东：

##### 一、审计意见

我们审计了荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“荣丰控股公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣丰控股公司 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

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

##### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要与审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）土地增值税的计提

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>公司应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。公司在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考</p>	<p>1、评价管理层与计算土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、基于我们的经验和知识，以及对各地方税务机关相应实务操作的理解，评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目估计所依据的假设和判断是否公允合理；</p> <p>3、重新计算公司报告期计提的土地增值税，并将计算结果与公司所记录的金额进行比较</p>

考虑要素，因此，我们将公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

#### 四、其他信息

荣丰控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

荣丰控股公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估荣丰控股公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算荣丰公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣丰控股公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对荣丰控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致荣丰公司不能持续经营。

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

（六）就荣丰控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：范桂铭  
（项目合伙人）

中国 武汉

中国注册会计师：肖文涛  
2020 年 4 月 23 日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：荣丰控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	288,586,281.89	499,142,823.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,708,261.06	7,315.58
应收款项融资		
预付款项	1,991,136.66	1,781,044.03
应收保费		
应收分保账款		

应收分保合同准备金		
其他应收款	55,522,017.45	38,023,945.28
其中：应收利息	4,278,679.97	17,922,029.95
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,988,017,727.74	1,849,290,832.53
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	2,351,988.21	2,527,479.10
流动资产合计	2,339,177,413.01	2,390,773,439.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		353,260,242.60
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	187,680,376.38	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	142,725,064.44	27,988,752.77
固定资产	3,379,499.65	3,969,253.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	183,550.27	85,683.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	38,391,408.32	41,203,083.03
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动资产合计	374,359,899.06	428,507,015.81

资产总计	2,713,537,312.07	2,819,280,455.58
流动负债：		
短期借款	160,425,333.33	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	205,185,010.43	
应付账款	388,157,861.41	186,360,348.29
预收款项	37,055,969.80	350,816,478.45
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,198,319.77	2,789,671.49
应交税费	183,196,152.44	58,890,475.76
其他应付款	62,587,545.30	62,306,841.86
其中：应付利息		7,596,907.53
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	70,895,540.87	870,178,485.83
其他流动负债	276,921,630.57	174,360,500.00
流动负债合计	1,387,623,363.92	1,705,702,801.68
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	180,368,500.00	70,328,700.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	45,378,897.91	84,604,027.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	225,747,397.91	154,932,727.15
负债合计	1,613,370,761.83	1,860,635,528.83
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	122,523,024.35	228,430,873.31
专项储备		
盈余公积	112,453,944.94	111,560,121.09
一般风险准备		
未分配利润	512,156,409.46	281,681,681.38
归属于母公司所有者权益合计	974,440,948.83	848,980,245.86
少数股东权益	125,725,601.41	109,664,680.89
所有者权益合计	1,100,166,550.24	958,644,926.75
负债和所有者权益总计	2,713,537,312.07	2,819,280,455.58

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	29,205,647.78	306,943.06
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当		

期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	215,031,914.72	1,150,565.02
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		
流动资产合计	244,237,562.50	1,457,508.08
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
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	642,532,803.89	399,752,749.47
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	209,814,486.45	
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	44,400.00	30,300.00
应交税费	700,010.95	8,964.43
其他应付款	124,662,169.91	94,940,093.72
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	335,221,067.31	94,979,358.15
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	335,221,067.31	94,979,358.15
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	111,560,121.09
未分配利润	22,448,999.81	20,804,478.40
所有者权益合计	307,311,736.58	304,773,391.32
负债和所有者权益总计	642,532,803.89	399,752,749.47

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	418,864,406.50	248,466,742.41
其中：营业收入	418,864,406.50	248,466,742.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	336,080,511.55	230,612,562.21
其中：营业成本	190,757,888.01	125,130,218.55
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		

分保费用		
税金及附加	77,321,192.88	38,949,441.81
销售费用	5,031,998.99	6,433,349.12
管理费用	44,672,987.89	47,558,714.97
研发费用		
财务费用	18,296,443.78	12,540,837.76
其中：利息费用	18,957,570.37	20,749,792.45
利息收入	3,322,060.02	8,656,745.47
加：其他收益	680,904.47	1,095,190.62
投资收益（损失以“-”号填列）	14,280,366.50	245,292.39
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）	1,899,433.58	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,361,495.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）		30,888.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	99,644,599.50	15,864,056.59
加：营业外收入	146,934.73	635,510.38
减：营业外支出	5,641,802.30	65,235.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	94,149,731.93	16,434,331.47
减：所得税费用	51,961,847.92	5,421,705.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,187,884.01	11,012,625.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	42,187,884.01	11,012,625.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

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	36,647,705.01	8,828,067.26
2.少数股东损益	5,540,179.00	2,184,558.62
六、其他综合收益的税后净额	68,148,169.43	253,812,081.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	61,333,352.49	228,430,873.31
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	61,333,352.49	228,430,873.31
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	61,333,352.49	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		228,430,873.31
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	6,814,816.94	25,381,208.14

七、综合收益总额	110,336,053.44	264,824,707.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	97,981,057.50	237,258,940.57
归属于少数股东的综合收益总额	12,354,995.94	27,565,766.76
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.25	0.06
（二）稀释每股收益	0.25	0.06

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：47,906,924.50 元，上期被合并方实现的净利润为：21,908,661.86 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	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	12,081,661.01	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	62,137.48	2,020.40
销售费用		
管理费用	3,589,318.32	2,929,981.60
研发费用		
财务费用	3,581.28	3,727.68
其中：利息费用		
利息收入	6,064.05	4,192.79
加：其他收益	2,670.33	6,278.13
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,273.46	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-37,210.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,412,020.80	-2,966,661.83
加：营业外收入	0.06	500.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,412,020.86	-2,966,161.83
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,412,020.86	-2,966,161.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,412,020.86	-2,966,161.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其		

他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	8,412,020.86	-2,966,161.83
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	2019 年度	2018 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	123,607,736.62	404,030,313.79
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		
收到其他与经营活动有关的现金	10,248,009.97	13,046,949.60
经营活动现金流入小计	133,855,746.59	417,077,263.39
购买商品、接受劳务支付的现金	173,549,853.85	227,027,616.28
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	34,158,027.17	34,548,791.90
支付的各项税费	56,848,369.58	68,299,590.99
支付其他与经营活动有关的现金	55,678,497.01	36,276,932.16
经营活动现金流出小计	320,234,747.61	366,152,931.33
经营活动产生的现金流量净额	-186,379,001.02	50,924,332.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	367,339,432.48	145,500,000.00
取得投资收益收到的现金	13,950,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,866.61
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	4,137,332.83	256,327.74
投资活动现金流入小计	385,426,765.31	145,760,194.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	331,389.46	1,162,715.51
投资支付的现金	115,000,000.00	25,500,000.00
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	115,331,389.46	26,662,715.51
投资活动产生的现金流量净额	270,095,375.85	119,097,478.84
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	480,000,000.00	170,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,364,039,816.66	427,500,000.00

筹资活动现金流入小计	1,844,039,816.66	597,800,000.00
偿还债务支付的现金	1,008,640,000.00	8,120,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,689,889.77	70,513,938.44
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	921,266,666.66	505,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,009,596,556.43	583,633,938.44
筹资活动产生的现金流量净额	-165,556,739.77	14,166,061.56
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	-81,840,364.94	184,187,872.46
加：期初现金及现金等价物余额	271,376,265.29	87,188,392.83
六、期末现金及现金等价物余额	189,535,900.35	271,376,265.29

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	12,310,092.10	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	123,916,153.06	92,521,911.13
经营活动现金流入小计	136,226,245.16	92,521,911.13
购买商品、接受劳务支付的现金	178,985.33	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,847,839.26	1,866,718.15
支付的各项税费		2,020.40
支付其他与经营活动有关的现金	99,427,040.25	86,879,932.08
经营活动现金流出小计	101,453,864.84	88,748,670.63
经营活动产生的现金流量净额	34,772,380.32	3,773,240.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		



处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		1,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,000,000.00
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,873,675.60	2,936,837.80
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,873,675.60	2,936,837.80
筹资活动产生的现金流量净额	-5,873,675.60	-2,936,837.80
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	28,898,704.72	-163,597.30
加：期初现金及现金等价物余额	306,943.06	470,540.36
六、期末现金及现金等价物余额	29,205,647.78	306,943.06

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度												少数 股东	所有 者权
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	一般	未分	其他	小计			

		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	风险准备	配利润			权益	益合计
一、上年期末余额	146,841,890.00				80,465,680.08		228,430,873.31		111,560,121.09		281,681,681.38		848,980,245.86	109,664,680.89	958,644,926.75
加：会计政策变更											5,093,235.06		5,093,235.06	565,915.01	5,659,150.07
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		228,430,873.31		111,560,121.09		286,774,916.44		854,073,480.92	110,230,595.90	964,304,076.82
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-105,907,848.96		893,823.85		225,381,493.02		120,367,467.91	15,495,005.51	135,862,473.42
(一)综合收益总额							61,333,352.49				36,647,705.01		97,981,057.50	12,354,995.94	110,336,053.44
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配									893,823.85		-6,767,499.45		-5,873,675.60		-5,873,675.60
1.提取盈余公积									893,823.85		-893,823.85				
2.提取一般风险准备															

3. 对所有者(或股东)的分配																			-5,873,675.60			-5,873,675.60					-5,873,675.60			
4. 其他																														
(四)所有者权益内部结转																														
1. 资本公积转增资本(或股本)																														
2. 盈余公积转增资本(或股本)																														
3. 盈余公积弥补亏损																														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																														
5. 其他综合收益结转留存收益																														
6. 其他																														
(五)专项储备																														
1. 本期提取																														
2. 本期使用																														
(六)其他																														
四、本期期末余额	146,841,890.00				80,465,680.08			122,523,024.35			112,453,944.94			512,156,409.46			28,260,086.01			974,440,948.83			125,725,601.41			31,400,095.58		1,100,166.55		0.24

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														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	146,841,890.00				80,465,680.08			122,523,024.35			112,453,944.94			512,156,409.46			28,260,086.01			974,440,948.83			125,725,601.41			31,400,095.58		1,100,166.55		0.24

余额	41,890.00				,680.08				0,121.09		0,451.92		8,143.09	914.13	,057.22
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				111,560,121.09		275,790,451.92		614,658,143.09	82,098,914.13	696,757,057.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						228,430,873.31					5,891,229.46		234,322,102.77	27,565,766.76	261,887,869.53
（一）综合收益总额						228,430,873.31					8,828,067.26		237,258,940.57	27,565,766.76	264,824,707.33
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配											-2,936,837.80		-2,936,837.80		-2,936,837.80
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											-2,936,837.80		-2,936,837.80		-2,936,837.80

分配											837.80		837.80		837.80
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		228,430,873.31		111,560,121.09		281,681,681.38		848,980,245.86	109,664,680.89	958,644,926.75

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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				111,560,121.09	20,804,478.40		304,773,391.32
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				111,560,121.09	20,804,478.40		304,773,391.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									893,823.85	1,644,521.41		2,538,345.26
（一）综合收益总额										8,412,020.86		8,412,020.86
（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									893,823.85	-6,767,499.45		-5,873,675.60
1. 提取盈余公积									893,823.85	-893,823.85		
2. 对所有者（或股东）的分配										-5,873,675.60		-5,873,675.60
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥												

补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	146,841,890.00				25,566,901.83				112,453,944.94	22,448,999.81		307,311,736.58

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	146,841,890.00				25,566,901.83				111,560,121.09	26,707,478.03		310,676,390.95
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				111,560,121.09	26,707,478.03		310,676,390.95
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-5,902,999.63		-5,902,999.63
(一)综合收益总额										-2,966,161.83		-2,966,161.83
(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									-2,936,837.80		-2,936,837.80	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-2,936,837.80		-2,936,837.80	
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				111,560,121.09	20,804,478.40		304,773,391.32
----------	----------------	--	--	---------------	--	--	--	----------------	---------------	--	----------------

### 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 2019 年 12 月 31 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。

本公司注册地址为上海市浦东新区浦东大道 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董事会于 2020 年 4 月 23 日决议批准报出。

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的子公司共七户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加一户，详见本附注七“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 42 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。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，详见本附注四、28“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、34“重大会计判断和估计”。

## 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 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 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（参见本附注四、5“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四、14“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，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“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”（详见本附注四、14“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，按照本附注四、14“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，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）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：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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本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之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算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。

### （3）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) 各类金融资产信用损失的确定方法

## ① 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。

##### 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。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本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。

#### 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占地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四、9“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。

对于本集团 2019 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### 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，按本附注四、5“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入当期损益。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四、21“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

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

## 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四、21“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

### 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、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。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（参见本附注四、18“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

是否已执行新收入准则

是  否

收入确认和计量所采用的会计政策

#### （1）商品销售收入

本集团商品销售收入主要是商品房销售收入，按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

##### ① 房地产销售收入确认原则

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本集团不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入本集团；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

##### ② 房地产销售收入确认的具体方法

本集团房地产销售收入在商品房已竣工备案，与购买方签订购房合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（一次性付款已收到全部款项、按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款并已确认余下房款的付款安排），与购买方办理了

房屋验收手续时确认收入的实现。

#### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入。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。

#### （3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

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：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。

#### （4）其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，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；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

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四、13“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
1.财务报表格式变更		

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号),对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订,本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下:

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目;将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目;B、新增“应收款项融资”行项目;C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息,仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付,但于资产负债表日尚未收到或支付的利息;基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中;D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的,或预计在一年内(含一年)进行摊销的部分,不得归类为流动负债,仍在该项目中填列,不转入“一年内到期的非流动负债”行项目;E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后,并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前;F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本集团董事会第九次会议于 2019 年 8 月 27 日批准。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

本集团变更重要会计政策,需要对比较数据进行追溯调整的,本集团已进行了相应追溯调整。本集团对财务报表比较数据的追溯调整情况如下:

本集团		
报表科目	调整前金额	调整后金额
其他应付款	64,534,527.69	62,306,841.86
一年内到期的非流动负债	868,440,000.00	870,178,485.83
其他流动负债	174,000,000.00	174,360,500.00
长期借款	70,200,000.00	70,328,700.00

##### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

##### (3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	499,142,823.25	499,142,823.25	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,315.58	7,315.58	
应收款项融资			
预付款项	1,781,044.03	1,781,044.03	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	38,023,945.28	45,569,478.71	7,545,533.43
其中：应收利息	17,922,029.95	17,922,029.95	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,849,290,832.53	1,849,290,832.53	7,545,533.43
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	2,527,479.10	2,527,479.10	
流动资产合计	2,390,773,439.77	2,398,318,973.20	7,545,533.43
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	353,260,242.60		-353,260,242.60
其他债权投资			
持有至到期投资			



长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		353,260,242.60	353,260,242.60
其他非流动金融资产			
投资性房地产	27,988,752.77	27,988,752.77	
固定资产	3,969,253.98	3,969,253.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	85,683.43	85,683.43	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	41,203,083.03	39,316,699.67	-1,886,383.36
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00	
非流动资产合计	428,507,015.81	426,620,632.45	-1,886,383.36
资产总计	2,819,280,455.58	2,824,939,605.65	5,659,150.07
流动负债：			
短期借款		0.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	186,360,348.29	186,360,348.29	
预收款项	350,816,478.45	350,816,478.45	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			

应付职工薪酬	2,789,671.49	2,789,671.49	
应交税费	58,890,475.76	58,890,475.76	
其他应付款	62,306,841.86	62,306,841.86	
其中：应付利息	7,596,907.53	7,596,907.53	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	870,178,485.83	870,178,485.83	
其他流动负债	174,360,500.00	174,360,500.00	
流动负债合计	1,705,702,801.68	1,705,702,801.68	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	70,328,700.00	70,328,700.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	84,604,027.15	84,604,027.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计	154,932,727.15	154,932,727.15	
负债合计	1,860,635,528.83	1,860,635,528.83	
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	228,430,873.31	228,430,873.31	
专项储备			
盈余公积	111,560,121.09	111,560,121.09	
一般风险准备			
未分配利润	281,681,681.38	286,774,916.44	5,093,235.06
归属于母公司所有者权益合计	848,980,245.86	854,073,480.92	
少数股东权益	109,664,680.89	110,230,595.90	565,915.01
所有者权益合计	958,644,926.75	964,304,076.82	5,659,150.07
负债和所有者权益总计	2,819,280,455.58	2,824,939,605.65	5,659,150.07

## 调整情况说明

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	306,943.06	306,943.06	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	0.00	0.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,150,565.02	1,150,565.02	
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			
流动资产合计	1,457,508.08	1,457,508.08	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
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	399,752,749.47	399,752,749.47	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	30,300.00	30,300.00	
应交税费	8,964.43	8,964.43	
其他应付款	94,940,093.72	94,940,093.72	
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	94,979,358.15	94,979,358.15	
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	94,979,358.15	94,979,358.15	
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	111,560,121.09	111,560,121.09	
未分配利润	20,804,478.40	20,804,478.40	
所有者权益合计	304,773,391.32	304,773,391.32	
负债和所有者权益总计	399,752,749.47	399,752,749.47	

#### 调整情况说明

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本集团于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

#### （4）2019 年起执行新金融工具准则或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

### 维修基金核算方法

本集团根据《长春市物业专项维修资金管理办法》的规定在办理商品房预售许可或者房屋所有权初始登记时，按照规定的交存标准，为房屋买受人代交首期维修资金，并存入商品房屋维修资金专户。在商品房预售（销售）时向房屋买受人收取代交的首期维修资金。

### 质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据本公司（或子公司）工程开发部门的通知退还质量保证金。

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）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。

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）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。

#### （5）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。

#### （6）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。

#### （7）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。

#### （8）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。

#### （9）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。

#### （10）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 16%、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%
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
房产税	应收租金、房产余值	12%、1.2%
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，本集团下属公司长春国金发展物业服务有限公司作为生活性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日按照当期可抵扣进项税额加计 15% 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	87,383.43	151,331.10
银行存款	179,519,145.47	271,224,934.19
其他货币资金	108,979,752.99	227,766,557.96
合计	288,586,281.89	499,142,823.25

其他说明

注 1：其他货币资金为提供按揭担保保证金、定期存单质押、票据保证金、证券账户存管资金。

注 2：截止 2019 年 12 月 31 日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币 99,050,381.54 元。其中本集团以人民币 74,000,000.00 元银行定期存单为质押取得银行借款人民币 70,000,000.00 元；本集团以人民币 20,410,000.00 元为银行商业承兑汇票贴现业务的保证金；本集团按揭担保保证金 3,760,381.54 元；本集团因诉讼被法院冻结的金额为 880,000.00 元。

注 3：截止 2019 年 12 月 31 日，本集团存出投资款金额为人民币 9,929,371.45 元。

### 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	8,363,747.97	100.00%	5,655,486.91	67.62%	2,708,261.06	5,669,045.33	100.00%	5,661,729.75	99.87%	7,315.58
其中:										
合计	8,363,747.97		5,655,486.91		2,708,261.06	5,669,045.33	100.00%	5,661,729.75	99.87%	7,315.58

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	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	2,708,261.06
3 年以上	5,655,486.91
5 年以上	5,655,486.91
合计	8,363,747.97

## (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	
预期信用损失	5,661,729.75	-6,242.84				5,655,486.91
合计	5,661,729.75	-6,242.84				5,655,486.91

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

### (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	4,187,200.00	50.06%	4,187,200.00
程敏	900,000.00	10.76%	
张成媛	800,000.00	9.57%	
冯英	455,284.00	5.44%	455,284.00
梁乃银	400,000.00	4.78%	
合计	6,742,484.00	80.61%	

### (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	1,788,253.27	89.81%	1,301,950.03	73.10%
1 至 2 年			385,070.00	21.62%
2 至 3 年	117,438.00	5.90%	94,024.00	5.28%
3 年以上	85,445.39	4.29%		
合计	1,991,136.66	--	1,781,044.03	--

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：

注：本期末无账龄超过 1 年的重要预付账款。

### (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 1,911,672.77 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 96.01%。

其他说明：

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	4,278,679.97	17,922,029.95
其他应收款	51,243,337.48	27,647,448.76
合计	55,522,017.45	45,569,478.71

### (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
定期存款	4,278,679.97	17,922,029.95

合计	4,278,679.97	17,922,029.95
----	--------------	---------------

## 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	51,969,177.37	29,102,776.78
备用金借支	2,475,003.11	2,332,408.59
对非关联公司的应收款项	2,405,298.95	3,711,596.08
合计	56,849,479.43	35,146,781.45

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额		7,272,812.69	226,520.00	7,499,332.69
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提		-1,893,190.74		-1,893,190.74
2019 年 12 月 31 日余额		5,379,621.95	226,520.00	5,606,141.95

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	29,380,056.34
1 至 2 年	740,001.17
2 至 3 年	481,103.28
3 年以上	26,248,318.64
3 至 4 年	246,674.97
4 至 5 年	13,514,961.58
5 年以上	12,486,682.09
合计	56,849,479.43

## 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	
预期信用损失	7,499,332.69	-1,893,190.74				5,606,141.95
合计	7,499,332.69	-1,893,190.74				5,606,141.95

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	25,529,332.00	1 年以内	44.91%	127,646.66
长春市城乡建设委员会	保证金	20,474,329.68	1-2 年、4-5 年、5 年以上	36.01%	102,371.65
北京世纪星空影业投资有限公司	押金	883,675.14	1-2 年、2-3 年、4-5 年、5 年以上	1.55%	507,362.70
姜强国	备用金	752,702.62	5 年以上	1.32%	752,702.62
王征	备用金	630,000.00	1 年以内	1.11%	
合计	--	48,270,039.44	--	84.90%	1,490,083.63

## 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

是否已执行新收入准则

 是  否

(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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	490,316,321.66		490,316,321.66	489,699,829.65		489,699,829.65
在建开发产品	750,451,871.49		750,451,871.49	1,114,823,123.02		1,114,823,123.02
已完工开发产品	626,928,427.08		626,928,427.08	244,767,879.86		244,767,879.86
已出租开发产品	120,321,107.51		120,321,107.51			
合计	1,988,017,727.74		1,988,017,727.74	1,849,290,832.53		1,849,290,832.53

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
重庆慈母山项目			1,500,000,000.00	489,699,829.65				490,316,321.66			
长春国际金融中心商业（在建）	2009 年 09 月 01 日	2020 年 06 月 30 日	1,570,383,900.00	1,114,823,123.02				750,451,871.49	154,686,967.80	42,092,521.20	其他
合计	--	--	3,070,383,900.00	1,604,522,952.67				1,240,768,193.15	154,686,967.80	42,092,521.20	--

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
长春国金金融中心（完工）	2018 年 12 月 31 日	91,360,485.41	800,596,418.21	294,082,057.88	597,874,845.74	109,669,883.97	12,000,081.19
荣丰 2008	2008 年 12 月 01 日	153,407,394.45		124,353,813.11	29,053,581.34	6,346,029.33	
合计	--	244,767,879.86	800,596,418.21	418,435,870.99	626,928,427.08		

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		121,123,166.96	802,059.45	120,321,107.51
合计		121,123,166.96	802,059.45	120,321,107.51

## (2) 存货跌价准备

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

## (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
。			

## (5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额
----	----

其他说明：

## (6) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	490,316,321.66		490,316,321.66	489,699,829.65		489,699,829.65
在建开发产品	750,451,871.49		750,451,871.49	1,114,823,123.02		1,114,823,123.02

已完工开发产品	626,928,427.08		626,928,427.08	244,767,879.86		244,767,879.86
已出租开发产品	120,321,107.51		120,321,107.51			
合计			1,988,017,727.74			1,849,290,832.53

(7) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	

(8) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(9) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

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

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

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	2,351,988.21	2,527,479.10
合计	2,351,988.21	2,527,479.10

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)	
2019 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)	
2019 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)	
2019 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
长沙银行股权投资	187,680,376.38	353,260,242.60
合计	187,680,376.38	353,260,242.60

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
长沙银行股权投资	13,951,039.20	289,764,225.80		167,241,201.45		出售部分股权

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	39,732,922.98			39,732,922.98
2.本期增加金额	118,060,096.78			118,060,096.78
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	118,060,096.78			118,060,096.78
(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	157,793,019.76			157,793,019.76
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	11,744,170.21			11,744,170.21
2.本期增加金额	3,323,785.11			3,323,785.11
(1) 计提或摊销	3,323,785.11			3,323,785.11
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	15,067,955.32			15,067,955.32
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	142,725,064.44			142,725,064.44
2.期初账面价值	27,988,752.77			27,988,752.77

### (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
荣丰嘉园 2008 会所	26,200,770.89	历史遗留问题

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	3,379,499.65	3,969,253.98
合计	3,379,499.65	3,969,253.98

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	4,520,402.84	3,176,633.18	3,223,717.47	10,920,753.49
2.本期增加金额			171,389.46	171,389.46
(1) 购置			171,389.46	171,389.46
(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	4,520,402.84	3,176,633.18	3,395,106.93	11,092,142.95
二、累计折旧				
1.期初余额	2,590,502.20	1,871,550.69	2,489,446.62	6,951,499.51
2.本期增加金额	206,314.67	337,631.93	217,197.19	761,143.79
(1) 计提	206,314.67	337,631.93	217,197.19	761,143.79
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	2,796,816.87	2,209,182.62	2,706,643.81	7,712,643.30
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	1,723,585.97	967,450.56	688,463.12	3,379,499.65
2.期初账面价值	1,929,900.64	1,305,082.49	734,270.85	3,969,253.98

(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) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 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

(6) 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	合计
一、账面原值					
1.期初余额				142,820.00	142,820.00
2.本期增加金额				160,000.00	160,000.00
(1) 购置				160,000.00	160,000.00
(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				57,136.57	57,136.57
2.本期增加金额				62,133.16	62,133.16
(1) 计提				62,133.16	62,133.16
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				119,269.73	119,269.73
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				183,550.27	183,550.27
2.期初账面价值				85,683.43	85,683.43

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
---------	------	------	------	------

或形成商誉的事项		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	11,050,320.47	2,762,580.12	12,968,713.11	3,242,178.28
可抵扣亏损			73,882,298.53	18,470,574.63
无产权车位及夹层销售	2,287,258.16	571,814.54	2,743,167.75	685,791.94
已预提待抵扣的土地增值税	116,271,633.75	29,067,908.44	46,124,820.53	11,531,205.13
职工教育经费超支			323,911.67	80,977.92
内部交易未实现收益	23,956,420.82	5,989,105.22	21,223,887.04	5,305,971.77
合计	153,565,633.20	38,391,408.32	157,266,798.63	39,316,699.67

### (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
其他权益工具投资公允价值变动	181,515,591.63	45,378,897.91	338,416,108.60	84,604,027.15

合计	181,515,591.63	45,378,897.91	338,416,108.60	84,604,027.15
----	----------------	---------------	----------------	---------------

(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		38,391,408.32		39,316,699.67
递延所得税负债		45,378,897.91		84,604,027.15

(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
可抵扣亏损	34,912,489.97	59,395,628.29
坏账准备	211,308.39	192,349.33
合计	35,123,798.36	59,587,977.62

(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
2019 年		31,629,361.58	2014 年可抵扣亏损
2020 年	4,054,973.45	4,448,773.37	2015 年可抵扣亏损
2021 年	2,364,955.12	2,364,955.12	2016 年可抵扣亏损
2022 年	14,812,956.05	14,812,956.05	2017 年可抵扣亏损
2023 年	6,139,582.17	6,139,582.17	2018 年可抵扣亏损
2024 年	7,540,023.18		2019 年可抵扣亏损
合计	34,912,489.97	59,395,628.29	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
千峰竞秀图	2,000,000.00	2,000,000.00



合计	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
抵押借款	160,425,333.33	
合计	160,425,333.33	0.00

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	205,185,010.43	
合计	205,185,010.43	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 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	387,563,008.57	186,360,348.29
应付服务费	594,852.84	
合计	388,157,861.41	186,360,348.29

#### (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：

本集团无账龄超过1年的重要应付账款。

### 37、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款		319,508,193.00
预收使用权费及租金	35,888,029.05	30,735,768.67
预收物业费	1,167,940.75	572,516.78
合计	37,055,969.80	350,816,478.45

#### (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
----	------	-----------

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

**(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

**38、合同负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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	2,789,671.49	31,802,008.74	31,393,360.46	3,198,319.77
二、离职后福利-设定提存计划		2,040,584.07	2,040,584.07	
三、辞退福利		198,476.00	198,476.00	
合计	2,789,671.49	34,041,068.81	33,632,420.53	3,198,319.77

**(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	2,789,671.49	28,991,288.09	28,609,475.30	3,171,484.28
2、职工福利费		34,420.98	34,420.98	
3、社会保险费		1,147,484.43	1,147,484.43	
其中：医疗保险费		1,086,787.96	1,086,787.96	
工伤保险费		35,110.46	35,110.46	

生育保险费		25,586.01	25,586.01	
4、住房公积金		1,336,198.00	1,336,198.00	
5、工会经费和职工教育经费		292,617.24	265,781.75	26,835.49
合计	2,789,671.49	31,802,008.74	31,393,360.46	3,198,319.77

### (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		1,969,609.64	1,969,609.64	
2、失业保险费		70,974.43	70,974.43	
合计		2,040,584.07	2,040,584.07	

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	2,079,378.55	1,473,965.90
企业所得税	56,952,524.67	3,539,015.53
城市维护建设税	56,101.41	15,649.13
房产税	146,759.49	146,759.49
土地增值税	123,589,239.55	53,442,426.33
教育附加费	52,522.61	46,947.44
地方教育费附加	72,505.59	71,642.68
土地使用税	36,875.07	36,875.07
个人所得税	210,245.50	117,194.19
合计	183,196,152.44	58,890,475.76

其他说明：

## 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		7,596,907.53
其他应付款	62,587,545.30	54,709,934.33

合计	62,587,545.30	62,306,841.86
----	---------------	---------------

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	0.00	7,596,907.53
合计		7,596,907.53

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	12,561,810.43	4,116,930.09
应付非关联单位往来	31,261,186.49	31,212,752.32
应付关联单位往来	1,076,244.63	1,076,244.63
应付个人往来	7,880,636.28	8,727,939.01
其他	9,807,667.47	9,576,068.28
合计	62,587,545.30	54,709,934.33

**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
----	------	------

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
一年内到期的长期借款	70,895,540.87	870,178,485.83
合计	70,895,540.87	870,178,485.83

其他说明：

## 44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	276,921,630.57	174,360,500.00
合计	276,921,630.57	174,360,500.00

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
抵押借款	180,368,500.00	70,328,700.00
合计	180,368,500.00	70,328,700.00

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：

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

是否已执行新收入准则

是  否

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

是否已执行新收入准则

是  否

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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	228,430,873.31	90,864,225.91		167,241,201.45	22,716,056.48	-105,907,848.96	6,814,816.94	122,523,024.35
其他权益工具投资公允价值变动	228,430,873.31	90,864,225.91		167,241,201.45	22,716,056.48	-105,907,848.96	6,814,816.94	122,523,024.35
其他综合收益合计	228,430,873.31	90,864,225.91		167,241,201.45	22,716,056.48	-105,907,848.96	6,814,816.94	122,523,024.35

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	72,527,121.15	893,823.85		73,420,945.00
任意盈余公积	39,032,999.94			39,032,999.94
合计	111,560,121.09	893,823.85		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	281,681,681.38	275,790,451.92
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	5,093,235.06	
调整后期初未分配利润	286,774,916.44	275,790,451.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	36,647,705.01	8,828,067.26
减：提取法定盈余公积	893,823.85	
应付普通股股利	5,873,675.60	2,936,837.80
加：其他综合收益结转留存收益	167,241,201.45	
加：其他	28,260,086.01	
期末未分配利润	512,156,409.46	281,681,681.38

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 5,093,235.06 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 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	409,456,160.17	183,090,422.88	244,339,349.63	122,737,569.75
其他业务	9,408,246.33	7,667,465.13	4,127,392.78	2,392,648.80
合计	418,864,406.50	190,757,888.01	248,466,742.41	125,130,218.55

是否已执行新收入准则

是  否

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	1,508,017.23	882,267.76
教育费附加	684,224.56	432,169.47
房产税	957,331.02	333,886.74
土地使用税	3,438.44	5,585.76
车船使用税	1,380.00	1,380.00
印花税	540,648.40	282,036.00
地方教育费附加	446,193.85	281,320.57
土地增值税	72,951,938.59	36,569,904.17
地方水利建设基金	228,020.79	160,891.34
合计	77,321,192.88	38,949,441.81

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	3,584,447.36	4,769,676.50
业务招待费	36,348.97	29,595.14
广告宣传费	47,515.30	657,542.91
销售服务费	188,094.94	46,188.72
折旧费	102,066.82	89,133.36
办公与差旅费	1,050,667.40	821,262.49
其他	22,858.20	19,950.00
合计	5,031,998.99	6,433,349.12

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	20,566,182.45	19,577,593.44
折旧及摊销费	554,819.07	1,403,586.37
租赁费	4,827,704.09	5,985,046.98
办公及差旅费	7,859,130.67	10,473,463.58
招待费	1,477,547.57	1,129,605.15
中介服务费	8,533,675.20	7,790,596.76
其他	853,928.84	1,198,822.69
合计	44,672,987.89	47,558,714.97

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	18,957,570.37	20,749,792.45
减：利息收入	3,322,060.02	8,656,745.47
手续费	120,128.37	447,790.78
融资费用	2,556,666.66	
汇兑损益	-15,861.60	
合计	18,296,443.78	12,540,837.76

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	668,059.99	975,459.00
代扣代缴手续费返还	12,844.48	119,731.62
合计	680,904.47	1,095,190.62

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,850,695.69	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-3,521,368.39	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	13,951,039.20	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		245,292.39
合计	14,280,366.50	245,292.39

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	1,893,190.74	
应收账款坏账损失	6,242.84	
合计	1,899,433.58	

其他说明：

**72、资产减值损失**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,361,495.53
合计		-3,361,495.53

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
处置非流动资产的利得（损失“-”）		30,888.91

### 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	146,934.73	635,510.38	146,934.73
合计	146,934.73	635,510.38	146,934.73

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
财政扶持资金		补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	632,000.00	975,459.00	与收益相关
进项税加计 扣除		补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助（按国家 级政策规定 依法取得）	是	否	36,059.99		与收益相关
合计						668,059.99	975,459.00	

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
对外捐赠	1,000,000.00		1,000,000.00
罚款及滞纳金	49,948.37	65,235.50	49,948.37
延期交房违约金	3,551,611.94		3,551,611.94
赔偿支出	1,040,241.99		1,040,241.99
合计	5,641,802.30	65,235.50	5,641,802.30

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	51,036,556.56	23,296,027.94
递延所得税费用	925,291.36	-17,874,322.35
合计	51,961,847.92	5,421,705.59

### (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	94,149,731.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,537,432.99
非应税收入的影响	-4,450,433.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	165,160.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,109,956.61
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,889,745.56
直接计入所有者权益的利得的影响	32,929,898.85
所得税费用	51,961,847.92

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注 57。



**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	791,779.21	1,095,190.62
往来款	8,624,461.00	10,076,526.87
利息收入	813,356.65	1,079,533.51
其他	18,413.11	795,698.60
合计	10,248,009.97	13,046,949.60

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	23,627,362.71	27,741,890.38
滞纳金和违约金	4,641,802.30	65,235.50
保证金	25,529,332.00	2,494,234.98
捐赠支出	1,000,000.00	
法院冻结	880,000.00	
往来款		5,975,571.30
合计	55,678,497.01	36,276,932.16

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
理财产品投资收益	4,137,332.83	256,327.74
合计	4,137,332.83	256,327.74

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
保证金本金及利息收回	3,152,316.66	3,500,000.00
非金融机构借款	1,194,800,000.00	424,000,000.00
定期存单质押本金及利息收回	166,087,500.00	
合计	1,364,039,816.66	427,500,000.00

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	20,410,000.00	1,000,000.00
非金融机构借款	898,300,000.00	430,000,000.00
融资费用	2,556,666.66	
定期存单质押		74,000,000.00
合计	921,266,666.66	505,000,000.00

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	42,187,884.01	11,012,625.88
加：资产减值准备	-1,899,433.58	3,361,495.53
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	4,084,928.90	2,453,848.86
无形资产摊销	62,133.16	23,367.09
长期待摊费用摊销		413,125.01
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）		-30,888.91

财务费用（收益以“-”号填列）	19,005,533.67	13,239,950.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,280,366.50	-245,292.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	925,291.36	-17,874,322.35
存货的减少（增加以“-”号填列）	-202,694,389.60	-8,012,957.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-27,707,493.25	6,024,188.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,201,502.30	42,975,090.57
其他	-861,586.89	-2,415,898.26
经营活动产生的现金流量净额	-186,379,001.02	50,924,332.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	189,535,900.35	271,376,265.29
减：现金的期初余额	271,376,265.29	87,188,392.83
现金及现金等价物净增加额	-81,840,364.94	184,187,872.46

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
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：	--
其中：	--
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	189,535,900.35	271,376,265.29
其中：库存现金	87,383.43	151,331.10
可随时用于支付的银行存款	179,519,145.47	271,224,934.19
可随时用于支付的其他货币资金	9,929,371.45	
三、期末现金及现金等价物余额	189,535,900.35	271,376,265.29

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	99,050,381.54	贷款保证金、质押存单等
存货	985,255,122.72	借款抵押
合计	1,084,305,504.26	--

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			
其他应收款	7,200,000.00	0.06409	461,448.00
其中：日元	7,200,000.00	0.06409	461,448.00

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
财政扶持资金	632,000.00	其他收益	632,000.00
进项税加计扣除	36,059.99	其他收益	36,059.99

#### (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：

### （1）新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司	2019/10/31	0.01	0.01

## 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		90.00%	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
北海荣控投资管理有限公司	北海	北海	投资管理		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		90.00%	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

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%	5,540,179.00		125,725,601.41

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	2,380,470,287.22	370,115,851.23	2,750,586,138.45	1,460,032,887.48	45,378,897.91	1,505,411,785.39	2,216,101,055.57	423,139,988.93	2,639,241,044.50	1,457,990,208.41	84,604,027.15	1,542,594,235.56

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	415,474,453.21	55,401,790.06	123,549,959.49	52,659,373.94	247,384,602.32	21,845,586.25	275,657,667.70	-26,509,109.06

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认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

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，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。

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。

**(一) 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。

### 1、市场风险

#### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与日元有关，本集团的主要业务活动以人民币计价结算。于 2019 年 12 月 31 日，除下表所述资产为日元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项 目	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
其他应收款	461,448.00	445,586.40	445,586.40

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均符合有效性要求。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项 目	汇率变动	本年		上年	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
其他应收款	对人民币升值10%	46,144.80	41,530.32	44,558.64	40,102.78
	对人民币贬值10%	-46,144.80	-41,530.32	-44,558.64	-40,102.78

#### (2) 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。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本年		上年	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
一年内到期的非流动负债	增加5%	-217,138.33	-195,424.50	-420,349.17	-378,314.25
	减少5%	217,138.33	195,424.50	420,349.17	378,314.25

#### (3) 其他价格风险

本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的投资（2018 年 12 月 31 日或之前为可供出售金融资产）在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。

## 2、信用风险

2019 年 12 月 31 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。

## 3、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 2019 年 12 月 31 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	160,425,333.33			160,425,333.33
应付票据	205,185,010.43			205,185,010.43
应付账款	388,157,861.41			388,157,861.41
其他应付款	62,587,545.30			62,587,545.30
一年内到期的非流动负债	70,895,540.87			70,895,540.87
其他流动负债	276,921,630.57			276,921,630.57
长期借款		180,368,500.00		180,368,500.00

# 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	--	--	--	--
2.指定以公允价值计量且 其变动计入当期损益的 金融资产	187,680,376.38			187,680,376.38
(三)其他权益工具投资	187,680,376.38			187,680,376.38
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

其他权益工具投资系长沙银行股权投资，在计量日能够取得在活跃市场上未经调整的报价。

## 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

持有的长沙银行股权投资于 2019 年 9 月 26 日解禁，由限售股转为流通股，估值方法由第三方参照收盘价评估转换为采用市场交易价格，由第二层次公允价值计量转换为第一层次公允价值计量。

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

持有的长沙银行股权投资于 2019 年 9 月 26 日解禁，由限售股转为流通股，估值方法由第三方参照收盘价评估转换为采用市场交易价格。

## 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	1500000000	40.53%	40.53%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是盛毓南。

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、1。

### 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

#### 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	董事长、公司实际控制人直系亲属
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	代理财务总监为 马鞍山农商行的董事

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	

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
荣控实业投资有限公司	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	是
长春荣丰房地产开发有限公司	400,000,000.00	2017年08月01日	2019年02月19日	是
长春荣丰房地产开发有限公司	400,000,000.00	2017年08月01日	2019年02月19日	是
荣控实业投资有限公司	250,000,000.00	2017年10月09日	2019年10月08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	2020年02月19日	否
长春荣丰房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019年02月20日	2020年02月19日	否
荣控实业投资有限公司	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	400,000,000.00	2019年12月02日	2024年12月01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
盛世达投资有限公司 (注1)	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	是
北京荣丰房地产开发有限公司 (注1)	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	是
王征(注1)	180,000,000.00	2016年01月27日	2019年01月03日	是
荣丰控股集团股份有限公司 (注2)	400,000,000.00	2017年08月01日	2019年02月19日	是



北京荣丰房地产开发有限公司（注 2）	400,000,000.00	2017 年 08 月 01 日	2019 年 02 月 19 日	是
王征（注 3）	250,000,000.00	2017 年 10 月 09 日	2019 年 10 月 08 日	是
北京荣丰房地产开发有限公司（注 3）	250,000,000.00	2017 年 10 月 09 日	2019 年 10 月 08 日	是
荣丰控股集团股份有限公司（注 4）	300,000,000.00	2019 年 02 月 20 日	2020 年 02 月 19 日	否
北京荣丰房地产开发有限公司（注 4）	300,000,000.00	2019 年 02 月 20 日	2020 年 02 月 19 日	否
王征（注 4）	300,000,000.00	2019 年 02 月 20 日	2020 年 02 月 19 日	否
盛世达投资有限公司（注 5）	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 5）	180,000,000.00	2019 年 01 月 09 日	2022 年 01 月 08 日	否
王征（注 5）	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 6）	400,000,000.00	2019 年 12 月 02 日	2024 年 12 月 01 日	否

#### 关联担保情况说明

注 1: 2016 年 1 月 19 日, 公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过《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。盛世达投资有限公司及王征为荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日, 该项借款余额已全部归还。

注 2: 2017 年 3 月 9 日, 公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过《关于为长春荣丰房地产开发有限公司提供担保的议案》, 长春荣丰拟向渤海国际信托股份有限公司（以下简称“渤海信托”）借款人民币 4 亿元, 借款期限为 24 个月, 借款年利率为 7.5%。长春荣丰以开发的长春国际金融中心项目 A 座提供抵押担保, 北京荣丰以其持有的长春荣丰 100% 股权提供质押担保, 荣丰控股及北京荣丰对长春荣丰履行合同义务提供连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日, 该项借款余额已全部归还。

注 3: 2017 年 10 月 30 日, 公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过《关于子公司申请贷款及资产质押的议案》, 同意公司全资子公司荣控实业向哈尔滨银行股份有限公司天津分行贷款人民币 2.5 亿元, 借款期限 2 年, 综合成本 7.43%。公司控股子公司北京荣丰以持有的长沙银行 49,825,140 股股权质押担保。王征为荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日, 该项借款余额已全部归还。

注 4: 2019 年 3 月 5 日, 公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过《关于为长春荣丰房地产开发有限公司提供担保的议案》, 长春荣丰拟向吉林银行股份有限公司（以下简称“吉林银行”）借款人民币 3 亿元, 借款期限为 12 个月, 借款年利率为 8.70%。荣丰控股集团股份有限公司、北京荣丰房地产开发有限公司、王征提供连带责任保证担保, 担保期限为 12 个月。长春荣丰以开发的长春国际金融中心项目 A 座提供抵押担保, 北京荣丰以其持有的长春荣丰 100% 股权提供质押担保, 王征、荣丰控股及北京荣丰对长春荣丰履行合同义务提供连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日, 上述借款余额为 1.6 亿元。

注 5: 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。盛世达投资有限公司及王征为荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日, 该项借款余额为 1.8 亿元。

注 6: 2019 年 12 月 2 日, 荣丰控股集团股份有限公司拟向马鞍山农村商业银行申请商业承兑汇票贴现业务, 额度不超过 4 亿元人民币, 期限 1 年, 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。

### (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	6,041,800.00	5,939,100.00

### (8) 其他关联交易

#### 关联方贷款

①2018 年 12 月 26 日、2018 年 12 月 29 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%, 累计借款金额 174,000,000.00 元, 截止 2019 年 12 月 31 日, 上述借款已还清。2019 年 3 月 11 日、2019 年 4 月 1 日、2019 年 4 月 25 日、2019 年 8 月 5 日、2019 年 9 月 2 日、2019 年 9 月 16 日、2019 年 11 月 18 日、2019 年 12 月 31 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 9.5%, 累计借款金额 849,800,000.00 元, 截止 2019 年 12 月 31 日, 上述借款余额 270,500,000.00 元。

②2017 年度与荣控实业、长春荣丰与渤海国际信托股份有限公司签订《委托贷款合同》, 荣控实业以自有资金委托渤海国际信托股份有限公司向长春荣丰发放贷款, 金额 4.00 亿元。长春荣丰于 2017 年 8 月 1 日收到委托贷款 1.60 亿元, 年利率为 7.50%; 长春荣丰于 2017 年 12 月 19 日、2018 年 1 月 9 日收到委托贷款 0.50 亿元、1.00 亿元, 年利率 8.30%。委托贷款金额合计 3.10 亿元。长春荣丰于 2019 年 2 月 19 日归还荣控实业 3.10 亿元借款。

③2019 年 12 月 2 日, 本集团与马鞍山农村商业银行签订了商业承兑汇票贴现协议, 额度为 4 亿元人民币, 截止 2019 年 12 月 31 日, 未实际发生贴现业务。

## 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

### (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
预收款项	安徽马鞍山农村商业银行	737,000.00	
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
其他流动负债	盛世达投资有限公司	276,921,630.57	174,360,500.00

## 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

无

## 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

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

#### 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

①2016 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，申请人按照监理单位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。

截止报告日，公司尚未取得上述仲裁请求的仲裁书。

②2019 年 4 月江苏华鹏电力设备股份有限公司起诉长春荣丰买卖合同纠纷一案，诉讼请求及事实理由如下：

判令被告继续履行合同；

判令被告支付货款 832,328.00 元，并承担逾期利息暂计 2,000.00 元，以上共计 852,328.00 元；

C、判令本案诉讼费由被告承担；

D、事实及理由：2018 年 9 月 28 日，原被告双方签订买卖合同一份，合同总价为 4,434,168.00 元，合同签订后，原告即按合同总价采购相关原材料并组织生产，现已供货 832,328.00 元，但被告至今分文未付，原告多次催要未果。被告行为已属违约，故原告提起诉讼；

E、长春荣丰对江苏华鹏电力的起诉不认可，并向其提起货物质量不合格及终止合同之诉，要求华鹏电力承担违约金人民币 88.68336 万元；请求判令被反诉人立即自行将其货物搬离，并向反诉人支付拆除费及截止到实际将货物搬离期间的保管费人民币 152,475.00 元（暂计至 2019 年 3 月 15 日）；本诉及反诉的诉讼费均由被反诉人承担。

2019 年 8 月 12 日，扬中市人民法院委托的【(2019)苏 1182 法鉴委字 212 号】就原告诉被告买卖合同纠纷一案委托浙江机电产品质量检测所，要求：1、对被申请方提供给申请方的母线槽产品和其对应的 CCC 报告（A2018CCC301-2924237）（以下简称《报告 I》）、NO.Gn201500039 检验报告（以下简称《报告 II》）、NO.Gn201807312 实验报告（以下简称《报告 III》）是否一致进行鉴定；2、对被申请方已提供给申请方的母线槽产品和与其对应的《报告 I》、《报告 II》、《报告 III》是否符合《长春国际金融中心柴油发电机至 A\B\H 座及 B 段车库配电室应急电源供应工程合同》（以下简称合同）的要求进行鉴定。根据 2020 年 3 月 12 日出具的鉴定意见书（[2020]机电质鉴字第 020 号）的鉴定意见，现场耐火母线槽产品与《报告 I》、《报告 II》、《报告 III》中的描述不一致。

2019 年 9 月 26 日长春荣丰房地产提起反诉，反诉请求及事实理由如下：

请求判令被反诉人向反诉人支付罚金人民币 221,708.40 元；

请求判令被反诉人向反诉人支付违约金人民币 886,833.60 元；

请求判令被反诉人立即自行将其货物搬离，并向反诉人支付拆除费及截止到实际将货物搬离期间的保管费人民币 152,475.00 元（暂计至 2019 年 3 月 15 日）；

本诉及反诉的诉讼费均由被反诉人承担。

事实和理由：长春荣丰在确认工程测量走向图后，于 2018 年 10 月 7 日发出工程指令单，而江苏华鹏于 2018 年 11 月 24 日才到场，根据合同 9.1 条规定，如乙方原因单批次货物延期超过 10 个日历天，甲方单方解除合同，并要求乙方支付相当于合同金额的 20% 作为违约金；经监理与长春荣丰验收，实际收到的 1000A 耐火母线结构与江苏华鹏提供报告产品图片严重不符，长春荣丰多次催要，但截至 2019 年 1 月 16 日，仍未提供与货物一致的验收报告，消防检测及验收工作因此延迟了两个多月，长春荣丰被迫与第三方合作将已安装货物拆除，运至长春荣丰指定库房，长春荣丰为此支出拆除费及保管费（暂计至 2019 年 3 月 15 日）共人民币 152,475.00 元；另外，在 2018 年 11 月 26 日，江苏华鹏人员曹坤荣意图行贿赂我司员工，根据《廉洁合作承诺书》相关规定，江苏华鹏应向甲方按照合同总金额 5% 即人民币 221,708.40 元支付罚金。

截止报告日，公司尚未取得上述诉讼案件的判决结果。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

3、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、其他或有负债及其财务影响

无

## (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

拟分配的利润或股利	8,810,513.40
-----------	--------------

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

本集团于 2020 年 3 月 30 日取得重庆慈母山温泉项目的建设用地规划许可证，用地面积为 187,147.00 平方米。本集团慈母山地块原土地使用证面积为 276,962.00 平方米，账面价值为 452,177,164.00 元。建设用地规划许可证所载用地面积比原土地使用证核载面积减少 89,815.00 平方米。截止报告日公司尚未完成新的土地出让合同的签订以及土地使用证的办理。

## 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**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 2 个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了两个报告分部，分别为房地产开发销售及租赁分部、商品贸易分部。这些报告分部是以业务性质为基础确定的。

本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为：

A、房地产开发、销售及租赁分部：开发、建设、出租、出售规划范围的房地产及其物业管理。

B、商品贸易分部：商品贸易。

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

**(2) 报告分部的财务信息**

单位：元

项目	房地产开发、销售及租赁报告分部	商品贸易报告分部	未分配利润	分部间抵销	合计
对外营业收入	418,864,406.50				418,864,406.50
分部间交易收入		4,716,981.13		-4,716,981.13	

销售费用	5,031,998.99				5,031,998.99
利息收入	789,271.84	18,319,175.83	6,065.17	-15,792,452.82	3,322,060.02
利息费用	863,333.34	28,243,640.84		-10,149,403.81	18,957,570.37
信用减值损失	1,916,707.04		-17,273.46		1,899,433.58
资产减值损失					
折旧费和摊销费	4,147,062.06				4,147,062.06
利润总额（亏损）	105,229,139.98	-4,676,660.25	8,411,446.98	-14,814,194.78	94,149,731.93
资产总额	3,367,113,270.27	220,450,762.07	642,541,919.23	-1,516,568,639.52	2,713,537,312.05
负债总额	1,972,349,419.64	252,036,910.79	335,231,067.31	-946,246,635.91	1,613,370,761.83
折旧和摊销以外的非现金费用					
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-54,133,391.11				-54,133,391.11

(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

对外交易收入信息

A、每一类产品和劳务的对外交易收入

项目	本年发生额
房地产销售收入	402,462,073.85
物业管理收入	3,212,225.77
出租收入	9,305,449.12
其他	3,884,657.76
合计	418,864,406.50

本集团所有的对外交易收入以及所有除金融资产及递延所得税资产以外的非流动资产均来自于国内。

B、主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易超过 10% 的客户。

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

### 2、股权质押

公司于 2019 年 9 月 18 日接到盛世达关于股权质押的通知，2019 年 9 月 18 日，盛世达将持有的本公司 57,680,703 股（占公司总股本 39.28%）质押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行作为质押担保，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记手续，质押期限为 2019 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 8 日。



## 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：										
合计					0.00					0.00

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	账面余额
1年以内（含1年）	0.00
	0.00
	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	215,031,914.72	1,150,565.02
合计	215,031,914.72	1,150,565.02

**(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

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)	
2019 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) 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	191,541.99	191,541.99
备用金借支	29,040.50	51,372.36
对并表关联方的应收款项	215,020,955.02	1,100,000.00
合计	215,241,537.51	1,342,914.35

#### 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)	
2019 年 1 月 1 日余额		192,349.33		192,349.33
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提		17,273.46		17,273.46
2019 年 12 月 31 日余额		209,622.79		209,622.79

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	215,020,955.02
1 至 2 年	1,622.28
3 年以上	9,337.42
3 至 4 年	9,337.42
合计	215,031,914.72

#### 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	
预期信用损失	192,349.33	17,273.46				209,622.79
合计	192,349.33	17,273.46				209,622.79

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	209,814,486.45	1年以内	97.48%	
长春国金发展物业服务有限	对并表关联方的应收款项	4,710,000.00	1年以内	2.19%	
北京荣丰房地产开发有限公司	对并表关联方的应收款项	496,468.57	1年以内	0.23%	
上海宏嘉房地产开发有限公司	保证金/押金	170,495.16	5年以上	0.08%	170,495.16
马广	备用金借支	29,040.50	5年以上	0.01%	29,040.50
合计	--	215,220,490.68	--	99.99%	199,535.66

#### 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	
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
主营业务	12,081,661.01			
合计	12,081,661.01			

是否已执行新收入准则

 是  否

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

## 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）	668,059.99	支持企业发展资金
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	329,327.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,482,023.09	
减：所得税影响额	-2,308,207.21	
少数股东权益影响额	-311,790.86	

合计	-1,864,637.73	--
----	---------------	----

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	4.52%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.75%	0.26	0.26

## 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



## 第十三节 备查文件目录

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