

# 天津市2022年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320220331033687

报告编号：立信中联审字[2022]D-0188号

报告单位：冠城大通股份有限公司

报备日期：2022-03-31

报告日期：2022-03-31

签字注册会计师：邱秋星 陈远琪

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zhlcpa@163.com

事务所网址：<http://www.zhlcpa.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号



# 审计报告

立信中联审字[2022]D-0188号

冠城大通股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了冠城大通股份有限公司（以下简称冠城大通）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了冠城大通 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于冠城大通，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。



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产项目存货可变现净值的评估	
<p>房地产项目开发为公司主营业务之一，如财务报表附注三重要会计政策及会计估计(十六)以及财务报表附注五合并财务报表项目注释(八)所述，截止2021年12月31日，存货账面价值1,419,203.77万元，其中房地产项目存货价值1,379,233.52万元，占比97.18%；期末房地产项目存货跌价准备金额82,606.44万元，于2021年度公司计提房地产项目存货减值准备69,904.78万元。</p> <p>公司对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值按照项目的估计售价减去估计的项目总成本、销售费用和相关税费后的金额确定，考虑了特定房地产开发项目的具体因素。鉴于房地产项目存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且冠城大通管理层(以下简称管理层)在确定可变现净值时需要运用重大判断和估计，为此我们将房地产项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。</p>	<p>(1)实地观察存货建设项目，了解项目开发进度，根据相同项目或可比项目的销售情况，判断相关存货是否存在跌价的情形；</p> <p>(2)检查公司存货减值准备计提的批准程序；</p> <p>(3)复核存货可变现净值的估算，将估算过程所采用的预期售价，与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析，并与管理层讨论分析，评价预期售价的合理性；</p> <p>(4)复核存货可变现净值估算所采用的总成本；</p> <p>(5)根据预计的收入和总成本，结合房地产行业税收规定，计算税率，以评价管理层所使用税费数据的合理性；</p> <p>(6)重新计算存货可变现净值的金额，并与账面记录核对，复核存货及存货跌价准备在财务报告中的列报和披露。</p>



(二) 固定资产减值准备的计提	
<p>于 2021 年度，公司计提固定资产减值准备 11,309.44 万元。相关信息披露见财务报表附注三重要会计政策及会计估计（二十三）（二十九）以及财务报表附注五合并财务报表项目注释（十六）、（五十六）。管理层根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定对固定资产是否存在减值迹象进行判断。对于存在减值迹象的固定资产，管理层聘请估值专家对固定资产进行评估，测算可回收金额，并与对应资产的账面价值进行比较，以确定减值金额。</p>	<p>（1）实地勘察，了解固定资产的现状及使用情况，结合资产所在主体的经营情况，评价管理层对存在减值迹象的固定资产判断是否合理；</p> <p>（2）检查固定资产减值准备计提的批准程序；</p> <p>（3）检查固定资产减值准备计提的方法前后期是否一致；</p> <p>（4）了解资产所在主体未来的经营计划，评价减值测试所依赖的重要假设条件和方法的合理性；</p> <p>（5）与评估专家讨论估值方法运用的适当性，按照《中国注册会计师审计准则第 1421 号——利用专家的工作》执行审计程序，复核相关工作；</p> <p>（6）重新计算固定资产减值应计提金额，并复核固定资产及固定资产减值准备在财务报告中的列报和披露。</p>

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括构成 2021 年年度报告相关文件中涵盖的信息，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

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，管理层负责评估冠城大通的持续经营能力，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冠城大通、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督冠城大通的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对冠城大通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冠城大通不能持续经营。

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

(6) 就冠城大通中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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。



(此页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：  
(项目合伙人)


中国注册会计师：


中国天津市

2022年3月31日

一  
月  
立  
一

# 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、(一)	1,551,112,795.55	897,820,890.50	短期借款	五、(二十四)	915,664,376.69	1,091,150,595.85
交易性金融资产	五、(二)	110,169,686.35	154,483,764.67	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、(三)	29,570,195.65	2,313,858.00	应付票据	五、(二十五)	377,354,387.64	117,567,648.63
应收账款	五、(四)	1,135,378,543.33	864,902,358.90	应付账款	五、(二十六)	2,186,315,420.43	1,789,936,393.11
应收款项融资	五、(五)	90,608,103.58	193,845,036.28	预收款项	五、(二十七)	75,433,417.13	78,243,204.32
预付款项	五、(六)	28,278,475.17	367,105,902.78	合同负债	五、(二十八)	2,111,786,514.56	1,316,713,674.39
其他应收款	五、(七)	88,656,385.88	117,180,615.51	应付职工薪酬	五、(二十九)	44,411,619.67	31,756,998.53
存货	五、(八)	14,192,037,732.80	15,465,593,337.19	应交税费	五、(三十)	2,933,837,646.07	3,034,030,729.67
合同资产	五、(九)	57,444,890.00	57,444,890.00	其他应付款	五、(三十一)	1,278,992,541.26	1,268,747,767.45
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、(三十二)	3,353,636,162.68	1,798,261,942.63
其他流动资产	五、(十)	1,086,231,621.37	926,445,256.97	其他流动负债	五、(三十三)	275,809,974.41	98,844,892.16
<b>流动资产合计</b>		<b>18,369,488,429.68</b>	<b>19,047,135,910.80</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>13,553,242,060.54</b>	<b>10,625,253,846.74</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款	五、(三十四)	1,919,978,596.24	2,641,025,102.62
其他债权投资				应付债券	五、(三十五)	-	1,727,806,329.87
长期应收款	五、(十一)	170,794,417.34	170,794,417.34	其中：优先股			
长期股权投资	五、(十二)	655,480,126.69	1,012,113,016.37	永续债			
其他权益工具投资	五、(十三)	52,000,000.00	52,000,000.00	租赁负债	五、(三十六)	434,331.01	
其他非流动金融资产	五、(十四)	1,903,658,076.44	1,869,537,034.49	长期应付款			
投资性房地产	五、(十五)	166,507,180.04	166,507,180.04	预计负债	五、(三十七)	1,434,532.01	418,496.90
固定资产	五、(十六)	1,916,076,519.84	1,313,311,478.53	递延收益	五、(三十八)	12,902,666.05	1,623,263.84
在建工程	五、(十七)	25,384,990.62	492,149,916.88	递延所得税负债	五、(三十九)	21,776,925.63	14,735,556.58
生产性生物资产				其他非流动负债	五、(三十九)	173,547,833.83	17,853,531.86
油气资产				<b>非流动负债合计</b>		<b>2,130,074,884.77</b>	<b>4,577,010,115.50</b>
使用权资产	五、(十八)	2,425,580.46	2,425,580.46	<b>负债合计</b>		<b>15,683,316,945.31</b>	<b>15,202,263,962.24</b>
无形资产	五、(十九)	427,905,842.68	442,234,258.41	<b>所有者权益：</b>			
开发支出				股本	五、(四十)	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
商誉	五、(二十)	1,414,221.35	1,414,221.35	其他权益工具			
长期待摊费用	五、(二十一)	7,171,641.90	12,118,433.91	其中：优先股			
递延所得税资产	五、(二十二)	19,601,063.12	16,935,600.87	永续债			
其他非流动资产	五、(二十三)	174,480,127.69	82,018,413.41	资本公积	五、(四十一)	1,361,348,590.85	1,376,049,850.74
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,522,899,788.17</b>	<b>5,464,626,791.56</b>	减：库存股	五、(四十二)	500,001,304.18	500,001,304.18
				其他综合收益	五、(四十三)	-1,467,221.42	-9,879,643.14
				盈余公积	五、(四十四)	554,563,006.94	531,379,543.53
				未分配利润	五、(四十五)	4,047,610,915.33	5,144,480,836.89
				归属于母公司所有者权益合计		<b>6,954,164,712.52</b>	<b>8,036,140,008.84</b>
				少数股东权益		1,254,906,560.02	1,273,358,731.28
				<b>所有者权益合计</b>		<b>8,209,071,272.54</b>	<b>9,309,498,740.12</b>
<b>资产总计</b>		<b>23,892,388,217.85</b>	<b>24,511,762,702.36</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>23,892,388,217.85</b>	<b>24,511,762,702.36</b>

公司负责人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

郑心亭

李春

韩孝煌





# 合并利润表

2021年度

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		9,457,218,835.80	8,891,814,904.28
其中：营业收入	五、(四十六)	9,457,218,835.80	8,891,814,904.28
二、营业总成本		9,382,062,472.29	7,922,566,896.86
其中：营业成本	五、(四十六)	7,986,255,640.81	6,371,494,857.45
税金及附加	五、(四十七)	395,975,638.80	723,956,311.01
销售费用	五、(四十八)	214,672,552.63	180,131,366.46
管理费用	五、(四十九)	306,864,109.79	290,193,297.11
研发费用	五、(五十)	160,027,498.75	105,252,229.41
财务费用	五、(五十一)	316,266,831.51	251,538,006.40
其中：利息费用		304,984,456.57	294,192,250.32
利息收入		6,092,064.84	13,579,130.79
加：其他收益	五、(五十二)	17,590,751.31	29,097,891.75
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(五十三)	80,739,706.27	57,221,816.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-50,735,793.31	47,178,294.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、(五十四)	-8,870,931.05	-17,488,659.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(五十五)	-69,389,033.41	-6,254,807.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(五十六)	-906,699,021.05	-282,961,053.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(五十七)	-3,813,416.46	-476,183.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-815,285,580.88	748,387,011.57
加：营业外收入	五、(五十八)	1,974,662.32	4,106,124.52
减：营业外支出	五、(五十九)	5,093,386.77	5,804,063.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-818,404,305.33	746,689,072.73
减：所得税费用		123,605,273.95	393,767,024.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	五、(六十)	-942,009,579.28	352,922,048.44
其中：被合并方在合并前实现利润		-942,009,579.28	352,922,048.44
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		-976,269,646.42	312,360,055.49
2. 少数股东损益		34,260,067.14	40,571,992.95
六、其他综合收益的税后净额	五、(六十二)	8,394,923.43	-46,042,396.61
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		8,412,421.72	-46,021,298.41
(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			
(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		8,412,421.72	-46,021,298.41
2. 其他债权投资公允价值变动		14,749.58	2,762,086.83
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		8,397,672.14	-46,783,386.24
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-17,498.29	-21,098.20
七、综合收益总额		-933,614,655.85	306,879,651.83
归属于母公司所有者的综合收益总额		-967,857,224.70	266,328,757.08
归属于少数股东的综合收益总额		34,242,568.85	40,550,894.75
每股收益：	五、(六十一)		
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.70	0.22
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.70	0.22

主管会计工作负责人：李春  
 会计机构负责人：郑心亭  
 公司负责人：韩孝煌  
 郑心亭



# 合并现金流量表

2021年度

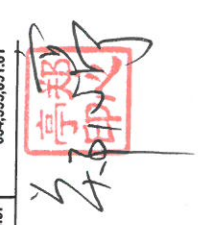
项 目	附注	本期发生额	上期发生额	项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				取得投资收益收到的现金		84,303,677.44	5,155,289.76
销售商品、提供劳务收到的现金		10,719,523,022.23	7,193,755,749.03	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,986,020.00	692,936.00
客户存款和同业存放款项净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、(六十四)	109,239,561.03	
向中央银行借款净增加额				收到其他与投资活动有关的现金			
向其他金融机构拆入资金净增加额				投资活动现金流入小计		624,983,360.60	222,659,212.50
收到原保险合同保费取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		152,341,212.75	72,897,062.13
收到再保险业务现金净额				投资支付的现金		138,919,740.85	216,948,926.74
保户储金及投资款净增加额				质押贷款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
处置金融资产取得的投资收益				支付其他与投资活动有关的现金			
收到利息、手续费及佣金的现金				投资活动现金流出小计		291,260,953.60	291,845,988.87
拆入资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		333,728,407.00	-69,186,776.37
回购业务资金净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收到的税费返还		11,058,297.94	9,020,861.01	吸收投资收到的现金			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(六十三)	541,309,838.49	654,239,556.18	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
经营活动现金流入小计		11,271,891,158.66	7,857,016,166.22	取得借款收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		7,224,343,426.28	6,097,733,854.79	收到其他与筹资活动有关的现金	五、(六十三)	31,142,448.97	66,973,750.00
客户贷款及垫款净增加额				筹资活动现金流入小计		2,500,660,885.51	5,511,885,840.42
存放中央银行和同业款项净增加额				偿还债务支付的现金		3,634,837,062.61	5,665,964,501.75
支付原保险合同赔付款项的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		675,023,712.35	512,899,613.45
支付利息、手续费及佣金的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		69,396,000.00	18,600,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		289,919,680.84	276,549,009.94	支付其他与筹资活动有关的现金	五、(六十三)	107,304,051.66	147,383,234.68
支付的各项税费		958,634,151.62	1,000,045,002.33	筹资活动现金流出小计		4,417,164,826.62	6,326,247,349.88
支付其他与经营活动有关的现金	五、(六十三)	613,333,282.42	353,432,087.80	筹资活动产生的现金流量净额		-1,916,503,941.11	-814,361,509.46
经营活动现金流出小计		9,086,230,541.16	7,727,759,954.86	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,793,560.33	-8,416,795.40
经营活动产生的现金流量净额		2,185,660,617.50	129,256,211.36	五、现金及现金等价物净增加额		598,091,523.06	-762,708,869.87
二、投资活动产生的现金流量：				加：期初现金及现金等价物余额		854,555,891.81	1,617,264,761.68
收回投资所收到的现金		429,460,102.13	216,810,986.74	六、期末现金及现金等价物余额		1,452,647,414.87	854,555,891.81

编制单位：冠城大通股份有限公司  
单位：元 币种：人民币

公司负责人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭



# 合并股东权益变动表

2021年度

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年期末余额	1,492,110,725.00		1,378,049,850.74	500,001,304.18	-9,879,643.14		531,379,543.53		5,144,480,836.89		1,273,358,731.28	9,309,498,740.12
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	1,492,110,725.00		1,378,049,850.74	500,001,304.18	-9,879,643.14		531,379,543.53		5,144,480,836.89		1,273,358,731.28	9,309,498,740.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-16,701,259.89		8,412,421.72		23,183,463.41		-1,096,869,921.56		-18,452,171.26	-1,100,427,467.58
（一）综合收益总额					8,412,421.72				-976,269,646.42			-933,614,655.85
（二）所有者投入和减少资本			-16,701,259.89								16,701,259.89	
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他			-16,701,259.89								16,701,259.89	
（三）利润分配									-120,600,275.14			-166,812,811.73
1、提取盈余公积							23,183,463.41					
2、提取一般风险准备							23,183,463.41					
3、对所有者（或股东）的分配												
4、其他									-97,416,811.73			-166,812,811.73
（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												
四、本期末余额	1,492,110,725.00		1,361,348,590.85	500,001,304.18	-1,467,221.42		554,563,006.94		4,047,610,916.33		1,254,906,560.02	8,209,071,272.54

公司负责人：韩孝焯

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

# 合并股东权益变动表(续)

2021年度

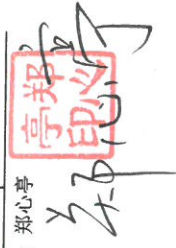
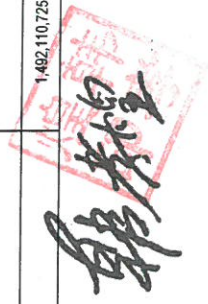
单位: 元 币种: 人民币

项目	上期发生额										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		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				1,378,049,850.74	500,001,304.18	36,141,655.27		506,973,737.83		4,848,637,250.06		1,245,035,614.55	9,006,947,529.27
加: 会计政策变更											7,923,403.72		6,135,368.30	14,058,772.02
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				1,378,049,850.74	500,001,304.18	36,141,655.27		506,973,737.83		4,856,560,653.78		1,251,170,982.85	9,021,006,301.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额							-46,021,298.41		24,405,805.70		287,920,183.11		22,187,748.43	288,492,438.83
(二) 所有者投入和减少资本							-46,021,298.41				312,350,055.49		40,550,894.75	306,879,651.83
1、股东投入的普通股											-24,066.68		236,853.68	212,787.00
2、其他权益工具持有者投入资本													212,787.00	212,787.00
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积									24,405,805.70		-24,405,805.70		-18,600,000.00	-18,600,000.00
2、提取一般风险准备														
3、对所有者(或股东)的分配														
4、其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本(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														
四、本期末余额	1,492,110,725.00				1,378,049,850.74	500,001,304.18	-9,879,643.14		531,379,543.53		5,144,480,836.89		1,273,358,731.28	9,309,498,740.12

公司负责人: 韩孝煌

主管会计工作负责人: 李春

会计机构负责人: 郑心亭



# 母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：冠城大通股份有限公司		单位：元		币种：人民币		
附注	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<b>资产</b>						
<b>流动资产：</b>						
货币资金	8,708,931.09	20,063,339.84	短期借款		488,493,874.18	596,811,808.93
交易性金融资产	19,377,359.10	74,282,963.27	交易性金融负债			
衍生金融资产			衍生金融负债			
应收票据			应付票据			
应收账款			应付账款		266,006.68	266,006.68
应收款项融资			预收款项			
预付款项	129,546.24	21,408.21	合同负债		1,495,778.31	1,495,778.31
其他应收款	6,614,611,173.58	6,373,571,731.18	应付职工薪酬		3,325,422.80	3,504,683.23
存货			应交税费		460,882.87	585,166.85
合同资产			其他应付款		5,341,904,570.96	5,204,622,655.48
持有待售资产			持有待售负债			
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		1,799,401,780.75	585,476,003.90
其他流动资产	154,269.68	98,813.94	其他流动负债			
<b>流动资产合计</b>	<b>6,642,981,279.69</b>	<b>6,468,038,256.44</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>7,635,348,316.55</b>	<b>6,392,762,103.38</b>
<b>非流动资产：</b>						
债权投资			长期借款		187,800,000.00	163,800,000.00
其他债权投资			应付债券		-	1,727,806,329.87
长期应收款			租赁负债		67,289,059.97	
长期股权投资	6,779,119,897.29	7,280,038,300.47	长期应付款			
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00	预计负债			
其他非流动金融资产	1,285,718,075.73	1,285,718,075.73	递延收益			
投资性房地产			递延所得税负债		214,190.59	22,150.69
固定资产	4,268,302.27	4,138,390.88	其他非流动负债			
在建工程			<b>非流动负债合计</b>		<b>255,303,250.56</b>	<b>1,891,628,480.56</b>
生产性生物资产			<b>负债合计</b>		<b>7,890,651,567.11</b>	<b>8,284,390,583.94</b>
油气资产			<b>所有者权益：</b>			
使用权资产	67,016,624.99		股本		1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
无形资产	3,726,946.24	3,839,034.88	其他权益工具			
开发支出			其中：优先股			
商誉			永续债			
长期待摊费用	-	94,865.70	资本公积		2,438,962,014.08	2,438,962,014.08
递延所得税资产	94,779.34	266,968.42	减：库存股		500,001,304.18	500,001,304.18
其他非流动资产	570,256.43	683,463.97	其他综合收益			
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,192,514,882.29</b>	<b>8,626,779,100.05</b>	盈余公积		608,348,332.45	585,164,869.04
			未分配利润		2,905,424,827.52	2,794,190,468.61
			<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>6,944,844,594.87</b>	<b>6,810,426,772.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,835,496,161.98</b>	<b>15,094,817,356.49</b>	<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>14,835,496,161.98</b>	<b>15,094,817,356.49</b>

公司负责人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭



李春

郑心亭

# 母公司利润表

2021年度

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		513,755.04	605,822.46
销售费用			
管理费用		48,162,317.10	45,233,484.58
研发费用			
其中：利息费用		192,107,552.21	226,898,348.26
利息收入		225,189,906.98	270,036,498.21
其他收益		46,075,294.46	50,370,435.39
加：其他收入		109,193.92	69,652.62
投资收益（损失以“-”号填列）		703,544,018.18	486,046,852.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		96,503,163.97	138,528,752.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,271,232.44	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-142,459.16	-1,724,066.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-231,812,400.00	-546,083.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）		64,527.46	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		232,250,488.49	33,674,056.46
加：营业外收入		0.92	244,782,736.17
减：营业外支出		51,626.38	945.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		232,198,863.03	1,086,510.97
减：所得税费用		364,228.98	243,697,170.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		231,834,634.05	-360,886.76
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		231,834,634.05	244,058,056.96
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		231,834,634.05	244,058,056.96
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			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		231,834,634.05	244,058,056.96

公司负责人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭



# 母公司现金流量表

2021年度

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		2,009,251,419.40	2,137,913,391.41
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流出小计		30,720,105.59	29,052,557.23
经营活动产生的现金流量净额		1,368,330.91	2,930,462.43
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		182,892,191.78	25,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,810,670.00	2,991,600.00
投资活动产生的现金流量净额		85,000.00	35,695,120.00
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		195,787,861.78	38,712,020.00
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		789,045.89	383,390.93
筹资活动产生的现金流量净额		119,000,000.00	159,690,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额			
筹资活动现金流入小计		119,789,045.89	160,073,390.93
筹资活动产生的现金流量净额		75,998,815.89	-121,361,370.93
经营活动现金流入小计		472,490,000.00	2,515,790,000.00
经营活动产生的现金流量净额		10,469,000.00	10,469,000.00
筹资活动现金流入小计		472,490,000.00	2,526,259,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,070,700,000.00	2,851,963,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		292,846,130.24	231,476,109.47
支付其他与筹资活动有关的现金		1,900,980.00	3,370,000.00
筹资活动现金流出小计		1,365,447,110.24	3,086,809,109.47
筹资活动产生的现金流量净额		-892,957,110.24	-560,550,109.47
汇率变动对现金及现金等价物的影响			
现金及现金等价物净增加额		-1,354,408.75	-60,560,651.65
加：期初现金及现金等价物余额		10,063,339.84	70,623,991.49
期末现金及现金等价物余额		8,708,931.09	10,063,339.84

公司负责人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

# 母公司股东权益变动表

2021年度

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额												
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			585,164,869.04		2,794,190,468.61		6,810,426,772.55
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	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			585,164,869.04		2,794,190,468.61		6,810,426,772.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									23,183,463.41		111,234,358.91		134,417,822.32
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积									23,183,463.41		-120,600,275.14		-97,416,811.73
2、提取一般风险准备									23,183,463.41		-23,183,463.41		
3、对所有者（或股东）的分配											-97,416,811.73		-97,416,811.73
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													
四、本期期末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			608,348,332.45		2,905,424,827.52		6,944,844,594.87

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭





# 母公司股东权益变动表 (续)

2021年度

编制单位: 冠城大通股份有限公司

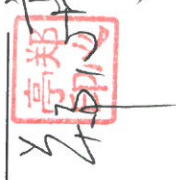
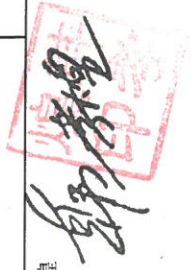
单位: 元 币种: 人民币

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	上期发生额		盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			专项储备						
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			560,759,063.34		2,574,538,217.35		6,566,368,715.59
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	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			560,759,063.34		2,574,538,217.35		6,566,368,715.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额													
(二) 所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积									24,405,805.70		-24,405,805.70		
2、提取一般风险准备									24,405,805.70		-24,405,805.70		
3、对所有者 (或股东) 的分配													
4、其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本 (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													
四、本期末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			585,164,869.04		2,794,190,468.61		6,810,426,772.55

法定代表人: 韩孝煌

主管会计工作负责人: 李春

会计机构负责人: 郑心亭



**冠城大通股份有限公司**  
**二〇二一年度财务报表附注**  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

## 一、公司基本情况

### (一) 公司简介

冠城大通股份有限公司(以下简称“公司”)创立于1986年。1997年5月8日,公司获准在上海证券交易所挂牌上市。2006年1月5日,公司完成股权分置改革。经过历次增发、配股、利润分配、股票期权激励计划行权以及可转换公司债券转股等,截至2021年12月31日,公司股本总数为1,492,110,725股(每股面值1元),其中发行在外的无限售条件的流通股A股为1,391,668,739股,回购库存股100,441,986股。

公司的主要经营范围:对外贸易;电器机械及器材,自动化仪表及系统制造、维修、销售,有色金属材料加工;五金、交电的批发、零售;房地产开发。公司业务性质为房地产业与制造业,公司从事的主要业务为商品房开发与销售和特种电磁线生产与销售。

公司注册地:福州市开发区快安延伸区创新楼,总部办公地:福建省福州市仓山区浦下洲路5号冠城大通广场1号楼C座。公司社会信用代码91350000158166190Y。

公司的母公司为福建丰裕投资有限公司,最终实际控制人为韩国龙先生与薛黎曦女士,韩国龙先生与薛黎曦女士系一致行动人。

### (二) 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的企业共40家,详见本附注六、七。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

### (二) 持续经营

公司自报告期末起12个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

## 三、重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和股东权益变动等有关信息。

### (二) 会计期间

公历1月1日至12月31日止为一个会计期间。

### （三）营业周期

除房地产业务外，公司其他经营业务的营业周期为12个月；房地产业务的营业周期根据项目开发情况确定，一般在12个月以上。

### （四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### （五）记账基础和计量属性

以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告；在对会计要素进行计量时，计量基础一般应当采用历史成本，如采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，则应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

### （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下的企业合并

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。

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。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或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。

合并方发生的审计、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。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

#### 2. 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

企业合并成本包括公司为进行合并付出的资产、发行或承担的负债、发行的权益性工具或债务性工具的公允价值之和。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；作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

合并成本减去合并中取得的被购买方可辨认净资产在购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

### （七）合并报表的编报

合并报表的编报范围，按照《企业会计准则—企业合并》和《企业会计准则—合并财务报表》的有关规定，公司控制的所有子公司，无论是小规模子公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不

纳入合并财务报表的合并范围。

合并报表以母公司和子公司的财务报表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。

根据《企业会计准则—合并财务报表》的规定，公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

#### （八）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。合营安排分为共同经营和合营企业。

参与共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

共同控制的参与方对合营企业的长期股权投资，按照长期股权投资准则核算，采用权益法核算。

公司对合营企业不参与共同控制时，如对该合营企业具有重大影响，则以长期股权投资核算；如对该合营企业不具有重大影响时，则以金融工具进行确认和计量。

#### （九）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

#### （十）外币业务核算方法和外币报表折算

记账本位币为人民币，对发生外币业务外币折算，按实际发生时国家公布的外汇牌价折合人民币记账，年末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入本年损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，外币财务报表折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示（其他综合收益）。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自所有者权益转入处置当期损益。

## (十一) 金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的确认和终止确认

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B、该金融资产已转移，且公司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；或公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，同时放弃了对该金融资产控制。

如公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减计该金融资产账面余额，这种减计构成相关金融资产的终止确认，即金融资产的核销。

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，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 2. 金融资产和金融负债的分类

根据公司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，将公司的金融资产划分为以下三类：

A、以摊余成本计量的金融资产。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等；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包括应收款项融资、其他债权投资；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包括应收账款等。

在初始确认时，可以将非交易性权益工具投资指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

公司改变管理金融资产的业务模式时，按照企业会计准则的规定对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

公司的金融负债分为以下两类：

A、以摊余成本计量的金融负债。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

公司所有金融负债均不得进行重分类。

### 3. 金融资产和金融负债初始计量

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融工具，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认的对外销售商品或提供劳务形成的应收款项，未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按交易价格进行初始计量。

### 4. 金融资产的后续计量

A、以摊余成本计量的金融资产

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

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，除与套期会计有关外，应当计入当期损益。

#### C、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益外，均应当计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益转出，计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，除了获得的股利（属于投资成本收回的部分除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均应计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### 5. 金融负债的后续计量

#### A、以摊余成本计量的金融负债

按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失，应当在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率摊销时计入相关期间损益。

#### B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

按照公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成利得或损失，除与套期会计有关外，应当计入当期损益。

### 6. 金融资产减值准备

以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

#### A、分类为以摊余成本计量的金融资产

#### B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

#### C、租赁应收款及其他符合企业会计准则规定的需要计提减值准备的金融资产。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，不需计提金融资产减值准备。

预期信用损失的计量：

预期信用损失，是指以发生违约的风险（即发生违约的概率，信用风险）为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对外销售商品或提供劳务形成的、未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项、租赁应收款，均始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。租赁应收款用于确定预期信用损失的现金流量应当与其计量租赁应收款的现金流量口径保持一致。

公司基于历史信用损失经验，使用矩阵模型计算上述金融资产预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除上述外，在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用

风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融资产组合为基础进行评估时，以共同风险特征为依据，参照历史信用损失经验，并考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，计算预期信用损失率。

#### （十二） 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（十一）。

#### （十三） 应收账款

包括以摊余成本计量的应收账款及以公允价值计量且其变动计入当期损益的应收账款。

##### 1. 以摊余成本计量的应收账款

对外销售商品或提供劳务形成的、未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项、租赁应收款，均始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。租赁应收款用于确定预期信用损失的现金流量应当与其计量租赁应收款的现金流量口径保持一致。

公司按照单项认定及信用风险特征组合计提坏账准备，并基于历史信用损失经验，使用矩阵模型计算信用风险特征组合应收账款的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

##### 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的应收账款

销售合同的现金流量随着特定商品价格的变动而变动，该部分应收账款以公允价值计量且其变动计入当期损益。合同现金流量确定后，以公允价值计量的应收账款转入以摊余成本计量的应收账款。

#### （十四） 应收款项融资

应收款项融资的确认及计量，以及预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（十一）。

#### （十五） 其他应收款

按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司按照单项认定及信用风险特征组合计提坏账准备。

#### （十六） 存货

##### 1. 存货分类

存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等。

房地产开发企业的存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品等。

## 2. 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按月末一次加权平均法计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于存货的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本为基础确定其入账价值。

在非货币性交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性交易换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

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

## 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；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。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。

产成品、商品和用于出售的原材料等直接用于出售的存货，其可变现净值根据在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税金后的金额确定。

用于生产的材料、在产品或自制半成品等需要经过加工的存货，其可变现净值根据在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额确定。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目计提。即将每个存货项目的成本与可变现净值逐一进行比较，取其低者计量存货，并且将成本高于可变现净值的差额作为计提的存货跌价准备。

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，可以合并计提存货跌价准备。

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

## 4. 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。

## 5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 6. 开发用土地的核算

房地产开发企业将开发用土地列入“开发成本”科目核算，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。



## 7. 公共配套设施费用的核算

公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费，实际发生时列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

## (十七) 合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。

公司拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（十一）。

## (十八) 持有待售资产

### 1. 划分为持有待售确认标准

公司将主要通过出售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非流动资产或处置组，划分为持有待售类别。划分为持有待售类别的非流动资产或处置组应同时满足下列条件：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

### 2. 持有待售资产的会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

后续资产负债表日持有待售资产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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及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。

因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待

售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### 3. 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

某项资产或处置组被划分为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划分为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

#### (十九) 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、(二十九)

#### (二十) 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、(二十九)

#### (二十一) 长期股权投资

长期股权投资包括公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。

##### 1. 初始计量

同一控制下的企业合并，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。

非同一控制下的企业合并，以购买日按照《企业会计准则—企业合并》的有关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

##### 2. 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，追加或收回投资时，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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；公司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，应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

**(二十二) 投资性房地产****1. 投资性房地产范围**

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。

**2. 投资性房地产计量模式**

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧按照年限平均法分类计提，按照投资性房地产的可收回金额与账面价值的差额计提减值准备。

**3. 投资性房地产的转换**

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

**(二十三) 固定资产****1. 确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年的有形资产。同时满足下列条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

**2. 折旧方法**

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30-40	5	3.17-2.38
机器设备	年限平均法	5-15	5	19.00-6.33
运输设备	年限平均法	5-15	5	19.00-6.33
其他	年限平均法	3-8	5	31.67-11.88

已计提减值准备的固定资产，应当按照固定资产的账面价值（即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

**3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法**

详见附注三、（二十九）长期资产减值。

## （二十四）在建工程

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产；尚未办理竣工决算的，按估计价值转账，待办理竣工决算手续后再作调整。

与购建固定资产有关的借款所发生的借款费用，在满足《企业会计准则—借款费用》所规定的条件下，计入所购建固定资产的成本。

## （二十五）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 2. 借款费用资本化金额的确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；而占用的一般借款的可资本化利息支出，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

房地产开发企业将资本化利息计入“开发成本”，按受益原则和配比原则分配计入各成本对象，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

## （二十六）使用权资产

在租赁期开始日，除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额；存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）发生的初始直接费用；

(4) 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产使用权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产使用权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## (二十七) 无形资产

### 1. 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

### 2. 无形资产的使用寿命和摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核，并进行减值测试。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

### 3. 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，应当证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 4. 无形资产减值测试

详见附注三、(二十九)长期资产减值。

## (二十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## （二十九）长期资产减值

### 1. 债权投资、其他债权投资

在每个资产负债表日以单项金融资产为基础评估信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### 2. 长期股权投资

年末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

### 3. 固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

## （三十）合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务确认为合同负债。

## （三十一）职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

### 3. 辞退福利的会计处理方法

按照辞退计划条款的规定，合理预计和确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## （三十二）租赁负债

除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。

租赁付款额包括：

- （1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- （4）行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；
- （5）根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

## （三十三）股份支付

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。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应

增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

#### （三十四） 优先股、永续债等其他金融工具

对于复合金融工具，于初始确认时将各组成部分分别分类为金融负债、金融资产或权益工具。

一项非衍生工具同时包含金融负债成分和权益工具成分的，于初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包括其中可能包含的非权益性嵌入衍生工具的公允价值），再从复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值，作为权益工具成分的价值。

发行复合金融工具发生的交易费用，应当在金融负债成分和权益工具成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。与多项交易相关的共同交易费用，在合理的基础上采用与其他类似交易一致的方法，在各项交易间进行分摊。

#### （三十五） 收入确认原则

##### 1. 一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，公司对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；
- ③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

##### 2. 具体原则

房地产行业的收入结合收入准则并根据行业特点，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

其他商品销售收入，公司在产品交付购货方即转移货物控制权时确认销售收入，其中出口销售业务，公司在产品发出、办妥报关手续后确认收入。

电磁线销售，对于部分交易价格按照远期铜价结算的销售业务，采用最佳估计价格确认收入；应收款项的合同



现金流量随结算日铜价变动而变动，且不会产生仅就本金和未偿还本金部分产生的利息的支付，对该部分交易形成的应收账款以公允价值计量且其变动计入当期损益；最终结算价格与收入确认金额的差额计入投资收益，同时将按公允价值计量的应收账款转入按摊余成本计量的应收账款。

### （三十六）合同成本

合同成本包括合同履约成本及合同取得成本。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。

与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

### （三十七）政府补助

#### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

#### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

### （三十八）递延所得税

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以未来可预见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，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

### （三十九） 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### 1、公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

会计处理方法详见附注三、（二十六）和附注三、（三十二）。

公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

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

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

#### 2、公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

A、在租赁期开始日，公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

B、在租赁期内各个期间，公司将经营租赁的租赁收款额采用直线法确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### （四十） 套期保值

套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。其中：

#### 1. 满足运用套期会计方法条件的公允价值套期

套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益；如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失应当计入其他综合收益。

被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套

期项目的账面价值；被套期项目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（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量的，不需要调整；被套期项目被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量的，不需要调整。

## 2. 满足运用套期会计方法条件的现金流量套期

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益；套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。

现金流量套期储备金额的处理：被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或非金融负债的，企业应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始金额；除上述外，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

## （四十一）公共维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，属于应由公司承担的公共维修基金计入“开发成本”，属于为购房者代收代付的公共维修基金通过往来款项核算，并统一上缴维修基金管理部门。

## （四十二）质量保证金

房地产业务收取的质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，支付给施工单位。

## （四十三）其他综合收益

其他综合收益，是企业在一期间除与所有者以其所有者身份进行的交易之外的其他交易或事项所引起的、未在当期损益中确认的各项利得和损失。

其他综合收益项目分为下列两类：

A.不能重分类进损益的其他综合收益，主要包括重新计量设定受益计划变动额、权益法下不能转损益的其他综合收益、其他权益工具投资公允价值变动、企业自身信用风险公允价值变动等；

B.将重分类进损益的其他综合收益，主要包括权益法下可转损益的其他综合收益、其他债权投资公允价值变动、金融资产重分类计入其他综合收益的金额、其他债权投资信用减值准备、现金流量套期储备、外币财务报表折算差额等。

## （四十四）回购公司股份

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

#### （四十五）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以公允价值计量金融资产或负债，是假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债，假定有序交易是在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，如市场法、收益法或成本法等估值技术，确定金融资产或负债的公允价值。在估值时，优先使用相关可观察输入值，只有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，才使用不可观察输入值。

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并依次使用：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。

#### （四十六）重要会计政策和会计估计变更

##### 1. 重要会计政策变更：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目名称和金额
2018年12月7日，财政部发布《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（财会〔2018〕35号），要求执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司自规定之日起开始执行。	经第十一届董事会第十八次会议审议通过	详见其他说明

其他说明：

公司自2021年1月1日起执行财政部于2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》。

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

（1）对于首次执行日前的经营租赁，公司作为承租人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

单位：元 币种：人民币

项目	金额
2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	6,989,620.17
减：采用简化处理的短期租赁	3,715,566.90
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下最低租赁付款额	3,274,053.27
增量借款利率加权平均值	6.175%
按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	3,118,593.98
2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	3,118,593.98

(2) 对于首次执行日前的融资租赁，公司作为承租人在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响数	2021 年 1 月 1 日
固定资产	661,906.08	-661,906.08	
使用权资产		661,906.08	661,906.08
租赁负债		418,496.90	418,496.90
长期应付款	418,496.90	-418,496.90	

综上，执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影响如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	累积影响数	2021 年 1 月 1 日
其他流动资产	926,445,256.97	-233,855.50	926,211,401.47
固定资产	1,313,311,478.53	-661,906.08	1,312,649,572.45
使用权资产		4,014,355.56	4,014,355.56
一年内到期的非流动负债	1,798,261,942.63	1,596,900.54	1,799,858,843.17
租赁负债		1,940,190.34	1,940,190.34
长期应付款	418,496.90	-418,496.90	

2. 本年无重要会计估计变更。

3. 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况：

#### 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	897,820,890.50	897,820,890.50	
交易性金融资产	154,483,764.67	154,483,764.67	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
衍生金融资产			
应收票据	2,313,858.00	2,313,858.00	
应收账款	864,902,358.90	864,902,358.90	
应收款项融资	193,845,036.28	193,845,036.28	
预付账款	367,105,902.78	367,105,902.78	
其他应收款	117,180,615.51	117,180,615.51	
存货	15,465,593,337.19	15,465,593,337.19	
合同资产	57,444,890.00	57,444,890.00	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	926,445,256.97	926,211,401.47	-233,855.50
<b>流动资产合计</b>	<b>19,047,135,910.80</b>	<b>19,046,902,055.30</b>	<b>-233,855.50</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	170,794,417.34	170,794,417.34	
长期股权投资	1,012,113,016.37	1,012,113,016.37	
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00	
其他非流动金融资产	1,869,537,034.49	1,869,537,034.49	
投资性房地产			
固定资产	1,313,311,478.53	1,312,649,572.45	-661,906.08
在建工程	492,149,916.88	492,149,916.88	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,014,355.56	4,014,355.56
无形资产	442,234,258.41	442,234,258.41	
开发支出			
商誉	1,414,221.35	1,414,221.35	
长期待摊费用	12,118,433.91	12,118,433.91	
递延所得税资产	16,935,600.87	16,935,600.87	
其他非流动资产	82,018,413.41	82,018,413.41	
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,464,626,791.56</b>	<b>5,467,979,241.04</b>	<b>3,352,449.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>24,511,762,702.36</b>	<b>24,514,881,296.34</b>	<b>3,118,593.98</b>
<b>流动负债：</b>			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
短期借款	1,091,150,595.85	1,091,150,595.85	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	117,567,648.63	117,567,648.63	
应付账款	1,789,936,393.11	1,789,936,393.11	
预收账款	78,243,204.32	78,243,204.32	
合同负债	1,316,713,674.39	1,316,713,674.39	
应付职工薪酬	31,756,998.53	31,756,998.53	
应交税费	3,034,030,729.67	3,034,030,729.67	
其他应付款	1,268,747,767.45	1,268,747,767.45	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,798,261,942.63	1,799,858,843.17	1,596,900.54
其他流动负债	98,844,892.16	98,844,892.16	
<b>流动负债合计</b>	<b>10,625,253,846.74</b>	<b>10,626,850,747.28</b>	1,596,900.54
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	2,641,025,102.62	2,641,025,102.62	
应付债券	1,727,806,329.87	1,727,806,329.87	
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		1,940,190.34	1,940,190.34
长期应付款	418,496.90		-418,496.90
预计负债	1,623,263.84	1,623,263.84	
递延收益	14,735,556.58	14,735,556.58	
递延所得税负债	17,853,531.86	17,853,531.86	
其他非流动负债	173,547,833.83	173,547,833.83	
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,577,010,115.50</b>	<b>4,578,531,808.94</b>	1,521,693.44
<b>负债合计</b>	<b>15,202,263,962.24</b>	<b>15,205,382,556.22</b>	3,118,593.98
<b>所有者权益:</b>			
股本	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	1,378,049,850.74	1,378,049,850.74	
减: 库存股	500,001,304.18	500,001,304.18	
其他综合收益	-9,879,643.14	-9,879,643.14	
专项储备			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
盈余公积	531,379,543.53	531,379,543.53	
未分配利润	5,144,480,836.89	5,144,480,836.89	
归属于母公司所有者权益合计	<b>8,036,140,008.84</b>	<b>8,036,140,008.84</b>	
少数股东权益	1,273,358,731.28	1,273,358,731.28	
所有者权益合计	<b>9,309,498,740.12</b>	<b>9,309,498,740.12</b>	
负债和所有者权益总计	<b>24,511,762,702.36</b>	<b>24,514,881,296.34</b>	<b>3,118,593.98</b>

## 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	20,063,339.84	20,063,339.84	
交易性金融资产	74,282,963.27	74,282,963.27	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付账款	21,408.21	21,408.21	
其他应收款	6,373,571,731.18	6,373,571,731.18	
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	98,813.94	98,813.94	
<b>流动资产合计</b>	<b>6,468,038,256.44</b>	<b>6,468,038,256.44</b>	
<b>非流动资产：</b>			
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	7,280,038,300.47	7,280,038,300.47	
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00	
其他非流动金融资产	1,285,718,075.73	1,285,718,075.73	
投资性房地产			
固定资产	4,138,390.88	4,138,390.88	



项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,839,034.88	3,839,034.88	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	94,865.70	94,865.70	
递延所得税资产	266,968.42	266,968.42	
其他非流动资产	683,463.97	683,463.97	
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,626,779,100.05</b>	<b>8,626,779,100.05</b>	
<b>资产总计</b>	<b>15,094,817,356.49</b>	<b>15,094,817,356.49</b>	
<b>流动负债:</b>			
短期借款	596,811,808.93	596,811,808.93	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	266,006.68	266,006.68	
预收账款			
合同负债	1,495,778.31	1,495,778.31	
应付职工薪酬	3,504,683.23	3,504,683.23	
应交税费	585,166.85	585,166.85	
其他应付款	5,204,622,655.48	5,204,622,655.48	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	585,476,003.90	585,476,003.90	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>6,392,762,103.38</b>	<b>6,392,762,103.38</b>	
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	163,800,000.00	163,800,000.00	
应付债券	1,727,806,329.87	1,727,806,329.87	
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
递延所得税负债	22,150.69	22,150.69	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,891,628,480.56</b>	<b>1,891,628,480.56</b>	
<b>负债合计</b>	<b>8,284,390,583.94</b>	<b>8,284,390,583.94</b>	
<b>所有者权益：</b>			
股本	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,438,962,014.08	2,438,962,014.08	
减：库存股	500,001,304.18	500,001,304.18	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	585,164,869.04	585,164,869.04	
未分配利润	2,794,190,468.61	2,794,190,468.61	
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,810,426,772.55</b>	<b>6,810,426,772.55</b>	
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,094,817,356.49</b>	<b>15,094,817,356.49</b>	

#### 四、税项

##### 1. 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	按增值额计征	2.5%、3.7%、5%、5.1%、6%、7.7%、9%、13%（注1）
城市维护建设税	按应纳税流转税额计征	5%、7%（注2）
企业所得税	按应纳税所得额计征	详见注3
有限公司利得税	按应纳税利得计征	详见注3
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率

注 1：工业企业增值税率为 13%，房地产行业一般纳税人增值税率为 9%，小规模纳税人以及选择适用简易计税方法计税的房地产行业一般纳税人增值税率为 5%，北京盛世翌豪房地产经纪有限公司及中关村青创（北京）国际科技有限公司增值税率为 6%。HL Le Mirador International SA 增值税率为：酒店住宿（含早餐）3.7%；部分日常消费品 2.5%；酒店其他商品销售及 7.7%。Mirador Health & Wellness Centre SA 增值税率为：医疗药品及服务免征增值税，其他服务如场地/设备租赁 5.1%。

注 2：福建宏汇置业有限公司 2021 年 6 月 30 日之前按应纳增值税的 1%，2021 年 6 月 30 日之后由于项目地行政区划从乡级变成镇级，故按应纳增值税的 5%；苏州冠城宏业房地产有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、福建美城置业有限公司按应纳增值税的 5%；常熟冠城宏翔房地产有限公司 2021 年 8 月 31 日之前按应

纳增值税的5%，税务局通知自2021年9月1日起按应纳增值税的7%；其他公司按应纳增值税的7%。

注3：除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为25%。本公司设立于香港的子公司适用两级制税率（不超过200万港币的应纳税利得适用8.25%，超过部分适用16.5%）。本公司设立于瑞士的子公司适用联邦所得税率(8.5%)及各州（市、区）所得税率。

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
江苏大通机电有限公司、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	15.00%
冠城大通（香港）有限公司、伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司	两级制税率（不超过200万港币的应纳税利得适用8.25%，超过部分适用16.5%）
HL Le Mirador International SA	8.50%
Mirador Health & Wellness Centre SA	8.50%
中关村青创（北京）国际科技有限公司、北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	20.00%
除上述外其他企业	25.00%

税收优惠：

- 1、江苏大通机电有限公司2019年11月22日取得重新认定的高新技术企业证书（编号GR201932004545），自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受所得税优惠税率。
- 2、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司2019年12月2日取得高新技术企业证书（编号GR201935001007），自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受所得税优惠税率。
- 3、中关村青创（北京）国际科技有限公司、北京盛世翌豪房地产经纪有限公司符合小微企业认定条件，享受小微企业所得税优惠税率。

## 五、合并财务报表项目注释（2021年12月31日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数。执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表，期初余额以调整后的金额注释。）

### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	569,011.43	783,220.61
银行存款	1,370,275,492.48	790,578,210.89
其他货币资金	180,268,291.64	106,459,459.00
合计	<b>1,551,112,795.55</b>	<b>897,820,890.50</b>
其中：存放在境外的款项总额	131,798,360.47	138,587,798.24

受限制的其他货币资金主要项目如下：

项目	期末余额	期初余额
客户购房按揭贷款保证金	5,175,796.64	6,633,302.36
信用证保证金	4,913,199.99	
银行承兑汇票保证金	78,938,287.95	24,380,230.16
保函保证金		10,000,000.00
法院冻结资金	9,438,096.10	2,251,466.17
合计	<b>98,465,380.68</b>	<b>43,264,998.69</b>

注1：受中国农业银行股份有限公司常熟分行起诉购房者潘承满拖欠购房按揭贷款的影响，公司控股子公司常熟冠城宏翔房地产有限公司因承担阶段性按揭担保责任，被法院暂时冻结资金115万元。

注2：因福建冠城瑞闽新能源科技有限公司与上海永乾机电有限公司设备合同纠纷案，被法院暂时冻结资金20.41万元；与广东鸿宝科技有限公司设备合同纠纷案，被法院暂时冻结资金165.78万元；与东莞市德瑞精密设备有限公司设备合同纠纷案，被法院暂时冻结资金3.03万元

注3：因常熟冠城宏盛房地产有限公司与江苏广吴建设园林有限公司建设工程分包合同纠纷案，被法院暂时冻结资金639.59万元。

## （二）交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,169,686.35	154,483,764.67
其中：		
权益工具投资	110,169,686.35	154,483,764.67
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		
合计	<b>110,169,686.35</b>	<b>154,483,764.67</b>

## （三）应收票据

### 1. 应收票据的分类

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	29,570,195.65	2,313,858.00
合计	<b>29,570,195.65</b>	<b>2,313,858.00</b>

注：应收商业承兑汇票为经单独测试后未减值的房地产业务应收合作方票据，其发生坏账损失的可能性极小。

### 2. 期末公司无已质押的应收票据

## 3. 期末公司无因出票人未履约而将其转为应收账款的票据

## (四) 应收账款

## 1. 应收账款分类

类别	期末余额	期初余额
以摊余成本计量的应收账款净值	1,127,519,812.60	854,647,340.98
以公允价值计量的应收账款	7,858,730.73	10,255,017.92
合计	<b>1,135,378,543.33</b>	<b>864,902,358.90</b>

## 2. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,167,854,808.40	862,445,490.61
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计	1,167,854,808.40	862,445,490.61
1 至 2 年	9,457,307.10	46,850,134.53
2 至 3 年	41,187,814.72	7,480,690.75
3 至 4 年	5,872,503.01	5,571,678.14
4 至 5 年	5,526,877.70	818,462.82
5 年以上	15,950,061.40	15,916,226.12
小计	<b>1,245,849,372.33</b>	<b>939,082,682.97</b>
减：坏账准备	110,470,829.00	74,180,324.07
合计	<b>1,135,378,543.33</b>	<b>864,902,358.90</b>

## 3. 以摊余成本计量的应收账款：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	45,397,183.62	3.67	36,279,532.43	79.92	9,117,651.19
按组合计提坏账准备	1,192,593,457.98	96.33	74,191,296.57		1,118,402,161.41
其中：组合 1	14,506,310.93	1.17			14,506,310.93
组合 2	1,178,087,147.05	95.16	74,191,296.57	6.30	1,103,895,850.48
合计	<b>1,237,990,641.60</b>	<b>100.00</b>	<b>110,470,829.00</b>		<b>1,127,519,812.60</b>

组合 1：经单独测试后未减值的房地产业务应收款项

## 组合 2: 除组合 1 及单项计提坏账准备的应收款项之外的部分

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	61,273,688.52	6.60	18,741,789.57	30.59	42,531,898.95
按组合计提坏账准备	867,553,976.53	93.40	55,438,534.50		812,115,442.03
其中: 组合 1	15,923,328.58	1.71			15,923,328.58
组合 2	851,630,647.95	91.69	55,438,534.50	6.51	796,192,113.45
合计	928,827,665.05	100.00	74,180,324.07		854,647,340.98

## 按单项计提坏账准备

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
苏州星瑞合电气有限公司	38,765,066.40	29,647,415.21	76.48	涉及诉讼, 预计大部分无法收回
上海百特机电有限公司	3,050,742.26	3,050,742.26	100.00	法院判决, 对方已无财产可执行
上海翠林电机有限公司	2,114,125.57	2,114,125.57	100.00	法院判决, 对方已无财产可执行
江苏天发动力科技有限公司	1,026,213.90	1,026,213.90	100.00	法院判决, 对方已无财产可执行
其他单位	441,035.49	441,035.49	100.00	已涉诉、判决或长账龄催收未付
合计	45,397,183.62	36,279,532.43	79.92	

## 按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	14,506,310.93		
组合 2	1,178,087,147.05	74,191,296.57	6.30
合计	1,192,593,457.98	74,191,296.57	6.22

## 4. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	转销或核销	
按单项计提坏账准备	18,741,789.57	33,123,244.47			15,585,501.61	36,279,532.43
按组合计提坏账准备	55,438,534.50	18,752,762.07				74,191,296.57
合计	74,180,324.07	51,876,006.54			15,585,501.61	110,470,829.00

## 5. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	15,585,501.61

其中重要的应收账款核销情况

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
SVC Limited	货款	13,159,688.03	破产清算, 无财产清偿	管理层审批	否
江门普天电机科技有限公司	货款	817,626.55	法院判决, 无可执行财产	管理层审批	否
南通富士德机电有限公司	货款	1,608,187.03	法院判决, 无可执行财产	管理层审批	否
合计		15,585,501.61			

## 6. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	82,579,019.13	6.63	4,128,950.96
第二名	70,551,342.46	5.66	3,592,930.20
第三名	40,792,292.15	3.27	2,039,614.61
第四名	38,765,066.40	3.11	29,647,415.21
第五名	27,423,621.08	2.20	1,371,181.05
合计	260,111,341.22	20.87	40,780,092.03

7. 无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

8. 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## (五) 应收款项融资

## 1. 应收款项融资情况

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	90,608,103.58	193,845,036.28
商业承兑汇票		
合计	90,608,103.58	193,845,036.28

## 2. 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:

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	329,820,443.06	
商业承兑票据		
合计	329,820,443.06	

## (六) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	28,278,475.17	100.00	367,105,902.78	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	28,278,475.17	100.00	367,105,902.78	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额较大的

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
华润建筑有限公司	12,630,039.04	44.66
西安宏汇建设工程有限公司永泰分公司	3,220,000.00	11.39
国网江苏省电力公司淮安供电公司	2,865,140.84	10.13
湖北中蓝宏源新能源材料有限公司	1,062,000.00	3.76
常熟闹海科技有限公司	589,792.00	2.09
合计	20,366,971.88	72.03



## (七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	4,348,308.19	5,348,308.19
其他应收款	84,308,077.69	111,832,307.32
合计	<b>88,656,385.88</b>	<b>117,180,615.51</b>

## 1. 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	4,348,308.19	5,348,308.19
合计	<b>4,348,308.19</b>	<b>5,348,308.19</b>

## 2. 其他应收款

## (1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	39,489,274.42	46,283,727.88
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计	39,489,274.42	46,283,727.88
1 至 2 年	26,328,537.90	30,626,175.44
2 至 3 年	11,666,887.28	8,252,736.25
3 至 4 年	4,527,155.25	4,694,622.37
4 至 5 年	379,407.37	15,379,941.60
5 年以上	45,383,363.51	32,549,324.95
小计	<b>127,774,625.73</b>	<b>137,786,528.49</b>
减：坏账准备	43,466,548.04	25,954,221.17
合计	<b>84,308,077.69</b>	<b>111,832,307.32</b>

## (2) 按性质分类披露

项目	期末余额	期初余额
其他往来款	32,726,751.50	31,949,746.89
工程质保金及其他保证金	57,881,597.00	64,473,367.86
其他	37,166,277.23	41,363,413.74
合计	<b>127,774,625.73</b>	<b>137,786,528.49</b>

## (3) 坏账准备计提情况

其他应收款	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	5,298,374.97	19,213,609.04	1,442,237.16	<b>25,954,221.17</b>
期初余额在本年				
—转入第二阶段	-456,445.68	456,445.68		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	681,547.92	456,445.67	17,694,659.06	<b>18,832,652.65</b>
本年转回	1,240,037.74	79,588.04		<b>1,319,625.78</b>
本年核销				
合并范围变化		-700.00		<b>-700.00</b>
期末余额	<b>4,283,439.47</b>	<b>19,133,320.99</b>	<b>19,136,896.22</b>	<b>43,466,548.04</b>

## (4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	转销或核销	
单独计提坏账准备的其他应收款	1,442,237.16	17,694,659.06				19,136,896.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,511,984.01	1,137,993.59	1,319,625.78	-700.00		24,329,651.82
合计	<b>25,954,221.17</b>	<b>18,832,652.65</b>	<b>1,319,625.78</b>	<b>-700.00</b>		<b>43,466,548.04</b>

注：本期其他变动系因合并范围减少北京京冠房地产开发有限公司相应坏账准备减少 700 元。

## (5) 本期无实际核销其他应收款的情况。

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

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
北京城投地下空间开发建设有限公司	工程质保金及其他保证金	23,814,465.00	1-2年、3-4年、5年以上	18.64	
苏州市住房置业担保有限公司常熟分公司	工程质保金及其他保证金	17,603,400.00	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	13.78	2,766,522.00
颜某	其他往来款	15,100,000.00	1年以内	11.82	15,100,000.00
北京市求是公证处	工程质保金及其他保证金	7,658,091.20	5年以上	5.99	
光大兴陇信托有限责任公司	工程质保金及其他保证金	5,200,000.00	1年以内	4.07	156,000.00
合计		<b>69,375,956.20</b>		<b>54.30</b>	<b>18,022,522.00</b>

注：与颜某相关的应收款系公司合资企业南京冠城恒睿置业有限公司的合作方股东委派的员工涉嫌职务侵占所涉及的款项。具体详见公司临 2022-003 公告。

(7) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

(8) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

## (八) 存货

## 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	61,657,260.73	8,991,193.94	52,666,066.79	42,974,723.53		42,974,723.53
自制半成品	66,952,325.62	47,476,702.23	19,475,623.39	77,900,794.84	44,097,434.27	33,803,360.57
低值易耗品	6,227,609.33		6,227,609.33	6,234,456.85		6,234,456.85
在产品	33,477,293.19	2,099,941.56	31,377,351.63	26,746,739.55	2,317,342.55	24,429,397.00
库存商品	176,777,317.18	25,373,517.57	151,403,799.61	113,567,064.77	10,388,432.92	103,178,631.85
开发成本	10,458,271,105.94	538,322,853.93	9,919,948,252.01	11,182,630,935.99		11,182,630,935.99

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
出租开发产品	346,309,835.93		346,309,835.93	378,896,517.53		378,896,517.53
开发产品	3,813,818,660.10	287,741,554.98	3,526,077,105.12	3,814,582,656.20	186,681,221.55	3,627,901,434.65
发出商品	134,541,271.65	712,385.18	133,828,886.47	65,913,935.48	1,950,583.33	63,963,352.15
其他存货	4,723,202.52		4,723,202.52	1,580,527.07		1,580,527.07
合计	<b>15,102,755,882.19</b>	<b>910,718,149.39</b>	<b>14,192,037,732.80</b>	<b>15,711,028,351.81</b>	<b>245,435,014.62</b>	<b>15,465,593,337.19</b>

## 2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
太阳星城 D 区			15 亿元	4,008,508,022.76	3,806,574,055.73
冠城大通悦山郡	2018 年 10 月	2024 年 6 月	11 亿元	388,790,529.62	367,449,285.93
冠城大通百旺府 1、2、7、8 组团	2016 年 7 月	2023 年 6 月	33 亿元	136,317,460.02	158,920,939.96
西北旺新村项目		2024 年 6 月	89 亿元	4,082,556,627.70	3,306,553,947.98
冠城大通华宸院	2020 年 3 月	2023 年 6 月	11.5 亿元	721,105,918.88	566,737,091.57
冠城大通华玺	2018 年 11 月		8 亿元		591,102,992.98
冠城大通蓝湖庭	2018 年 6 月	2022 年 6 月	21 亿	1,120,992,546.96	1,770,036,569.02
冠城大通和棠瑞府	2019 年 5 月		9.7 亿元		615,256,052.82
合计				<b>10,458,271,105.94</b>	<b>11,182,630,935.99</b>

注:太阳星城 D 区一级开发项目原预计投资成本 15 亿元,系项目《中标通知书》中的中标金额。现由于项目征用土地、拆迁面积及补偿标准提高,以及人员安置成本增加等原因,项目成本增加,北京市土地储备中心朝阳分中心已委托会计师事务所对项目成本进行审计,会计师事务所已出具截至 2021 年 10 月 31 日土地一级开发项目开发成本的阶段性审计报告,因并非最终审结,故暂以原投资总额列示。

## 3. 开发产品

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	本期转出	期末余额
冠城大通火星园	12,791,880.30		310,133.87		12,481,746.43
冠城大通金星园	18,460,387.32		780,294.92		17,680,092.40
冠城大通澜石	8,816,891.18				8,816,891.18
冠城大通水星园	3,979,326.05			3,979,326.05	

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	本期转出	期末余额
冠城大通首玺	24,907,945.88		9,676,743.09		15,231,202.79
冠城大通蓝湾	42,800,051.79				42,800,051.79
冠城大通蓝郡	277,642,561.78	-8,762,964.53	39,035,702.68		229,843,894.57
西北旺新村项目	279,372,608.39		6,729,139.46		272,643,468.93
百旺家苑	58,837,625.99		209.39		58,837,416.60
百旺茉莉园	25,627,637.27		9,361,395.44		16,266,241.83
冠城大通百旺府	840,899,869.61	96,563,676.93	283,796,863.80		653,666,682.74
冠城大通棕榈湾	56,930,896.57	-2,710.00	13,123,091.77		43,805,094.80
蝶泉湾	226,922,168.66		29,588,793.89		197,333,374.77
铂珺花园	1,357,444,374.52	-1,598,566.69	820,614,782.15		535,231,025.68
冠城大通华熙阁	579,148,430.89	1,870,142.26	313,745,825.30		267,272,747.85
冠城大通华玺		637,156,167.97	92,167,890.67		544,988,277.30
冠城大通蓝湖庭		1,078,193,732.58	614,637,583.50		463,556,149.08
冠城大通和棠瑞府		900,835,583.54	467,471,282.18		433,364,301.36
合计	<b>3,814,582,656.20</b>	<b>2,704,255,062.06</b>	<b>2,701,039,732.11</b>	<b>3,979,326.05</b>	<b>3,813,818,660.10</b>

注：因合并范围减少北京京冠房地产开发有限公司而相应转出开发产品冠城大通水星园 3,979,326.05 元。

## 4. 出租开发产品

出租项目名称	期初余额		本期转入		本期摊销金额	本期原值减少	本期摊销减少金额	期末余额	
	原值	累计摊销	原值	累计摊销				原值	累计摊销
冠城大通火星园	10,012,883.82	816,472.37			170,247.86	1,579,965.68	19,712.32	8,432,918.14	967,007.91
冠城大通金星园	51,603,641.77	43,545,143.34			449,782.85	2,112,420.28	927,461.57	49,491,221.49	43,067,464.62
冠城大通澜石	17,022,789.21	3,594,113.64			399,345.96			17,022,789.21	3,993,459.60
冠城大通水星园	40,418,216.00	29,138,039.00				40,418,216.00	29,138,039.00		
冠城大通首玺	35,774,429.92	3,012,671.28			942,245.38	11,929,370.25	1,246,790.33	23,845,059.67	2,708,126.33
冠城大通水岸风景	10,868,376.00	10,868,376.00				10,868,376.00	10,868,376.00		
百旺家苑	36,333,280.00	13,457,462.88			1,631,207.60				
百旺茉莉园	31,073,606.40	8,156,896.70	9,361,395.44		2,109,633.47			36,333,280.00	15,088,670.48
冠城大通百旺府	98,291,819.51	9,273,240.26			3,962,905.16			40,435,001.84	10,266,530.17
冠城大通蓝湾	56,809,465.42	9,699,941.32			2,185,791.48			98,291,819.51	13,236,145.42
冠城大通蓝郡	134,748,583.00	12,498,216.73	-38,516.05		5,350,432.24			56,809,465.42	11,885,732.80
合计	522,957,091.05	144,060,573.52	9,322,879.39		17,201,592.00	66,908,348.21	42,200,379.22	465,371,622.23	119,061,786.30

## 5. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料		9,023,397.81		32,203.87	8,991,193.94
自制半成品	44,097,434.27	5,080,233.32		1,700,965.36	47,476,702.23
在产品	2,317,342.55	1,218,960.35		1,436,361.34	2,099,941.56
库存商品	10,388,432.92	29,263,481.35		14,278,396.70	25,373,517.57
开发成本		538,322,853.93			538,322,853.93
开发产品	186,681,221.55	160,724,988.38		59,664,654.95	287,741,554.98
发出商品	1,950,583.33	783,428.95	1,127,590.94	894,036.16	712,385.18
<b>合计</b>	<b>245,435,014.62</b>	<b>744,417,344.09</b>	<b>1,127,590.94</b>	<b>78,006,618.38</b>	<b>910,718,149.39</b>

注 1: 期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备, 存货可变现净值是根据企业在正常经营过程中以预计售价减去完工成本以及销售所必须的费用后的价值确定。

## 6. 房地产项目跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
铂珺花园	29,619,350.38	59,367,485.76		18,368,774.77	70,618,061.37
冠城大通华熙阁	55,476,563.62	20,357,904.60		30,491,814.89	45,342,653.33
冠城大通蓝郡	67,899,131.01			9,573,192.42	58,325,938.59
冠城大通悦山郡		55,042,000.00			55,042,000.00
蝶泉湾	33,686,176.54	17,523,112.45		1,230,872.87	49,978,416.12
冠城大通华宸院		212,501,641.25			212,501,641.25
冠城大通华玺		53,298,189.86			53,298,189.86
冠城大通蓝湖庭		280,957,508.39			280,957,508.39
<b>合计</b>	<b>186,681,221.55</b>	<b>699,047,842.31</b>		<b>59,664,654.95</b>	<b>826,064,408.91</b>

7. 存货期末余额含有借款费用资本化金额 1,126,916,868.25 元。

## (九) 合同资产

## 1. 合同资产情况

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
西北旺新村项目 C、E地块收储款	57,444,890.00		57,444,890.00	57,444,890.00		57,444,890.00
合计	<b>57,444,890.00</b>		<b>57,444,890.00</b>	<b>57,444,890.00</b>		<b>57,444,890.00</b>

## (十) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	206,900,648.15	262,388,579.83
预缴税费	820,384,702.03	592,088,476.90
待摊费用	1,691,057.04	7,998,556.53
合同取得成本	57,255,214.15	63,735,788.21
合计	<b>1,086,231,621.37</b>	<b>926,211,401.47</b>

## (十一) 长期应收款

## 1. 长期应收款情况:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
政府代建项目	170,794,417.34		170,794,417.34	170,794,417.34		170,794,417.34
合计	<b>170,794,417.34</b>		<b>170,794,417.34</b>	<b>170,794,417.34</b>		<b>170,794,417.34</b>

2. 本期无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。
3. 本期无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。



## (十二) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额			
		追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	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		
联营企业													
福州隆达典当有限公司	25,481,902.14			652,392.63						967,050.00			25,167,244.77
宁德金世通房地产开发有限公司	180,450,465.83			-2,741,363.86									177,709,101.97
北京德成自然绿化工程有限公司	449,879.06			-2.98									449,876.08
北京德成永信物业管理 有限公司	5,922,693.61			265,329.76									6,188,023.37
北京百旺绿谷汽车贸易 有限公司	20,353,546.57			4,257,826.12						4,095,000.00			20,516,372.69
福建省新兴产业投资管 理有限公司	1,394,655.13			290,101.37									1,684,756.50
福建冠城资产管理有限 公司	4,638,733.48			291,293.65									4,930,027.13
福建冠城华汇股权投资 有限合伙企业	80,630,884.11			-133.85									80,630,750.26
福建省新兴产业股权投 资有限合伙企业(注3)	159,359,521.55		92,653,255.73	4,340,357.58									71,046,623.40
福建冠城股权投资合伙 企业(有限合伙)	280,092,916.03			-23,910,487.22						27,600,000.00			228,582,428.81
航科智汇股权投资基金 (平潭)合伙企业(有 限合伙)	15,823,523.66			-1,436.47									15,822,087.19
鑫卓悦(平潭)投资合 伙企业(有限合伙) (注2)	217,085,456.27		210,000,000.00	-34,839,086.38								27,753,630.11	

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
		追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	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	
米兰朵化妆品控股有限 公司	1,330,133.67			-165,145.16	18,209.36						1,183,197.87	
冠城联合国际有限公司 (注1)												
小 计	993,014,311.11		302,653,255.73	-51,560,354.81	18,209.36		32,662,050.00		27,753,630.11		633,910,490.04	
合营企业												
常熟志诚房地产开发有 限公司	19,098,705.26			2,470,931.39							21,569,636.65	
小 计	19,098,705.26			2,470,931.39							21,569,636.65	
合计	1,012,113,016.37		302,653,255.73	-49,089,423.42	18,209.36		32,662,050.00		27,753,630.11		655,480,126.69	

注1：公司2016年第九届董事会第五十一次（临时）会议审议通过全资子公司冠城大通（香港）有限公司与公司控股股东福建丰裕投资有限公司（以下简称“丰裕投资”）的全资子公司丰裕（投资）香港有限公司、关联企业冠城钟表珠宝集团有限公司（以下简称“冠城钟表珠宝集团”）的全资子公司联和投资有限公司拟在英属维京群岛共同发起设立冠城联合国际有限公司（CITYCHAMP ALLIED INTERNATIONAL LIMITED）。冠城联合国际有限公司最高法定资本为9亿港元，其中冠城大通（香港）有限公司出资占注册资本的30%，丰裕（投资）香港有限公司出资占注册资本的40%，联和投资有限公司出资占注册资本的30%（合资协议详见公司2016年9月29日公告）。2016年11月29日该公司注册成立。截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

注2：2021年12月15日，公司第十一届董事会第二十六次（临时）会议审议通过《关于冠城投资转让鑫卓悦46%份额的议案》，同意全资子公司冠城投资将持有的鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）46%份额转让予福州卓越汇创贸易有限公司，转让价格为人民币1.806亿元。2021年12月16日，公司收到股权转让款并于2021年12月30日完成工商登记变更手续。本期增减变动中其他金额27,753,630.11元，系股权处置转出原权益法核算下的累计损益调整。

注3：2021年，福建省新兴产业股权投资有限合伙企业先后4次召开合伙人会议，全体合伙人一致同意分配投资项目退出款等，冠城投资共分回92,653,255.73元。

## (十三) 其他权益工具投资

## 1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
福州华榕超市有限公司		
合计	52,000,000.00	52,000,000.00

注：福州华榕超市有限公司初始投资成本 300,000.00 元，已全额计提减值准备，期末余额为 0。

## 2. 非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	240,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	300,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福州华榕超市有限公司					其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
合计	1,440,000.00					

## (十四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,903,658,076.44	1,869,537,034.49
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,903,658,076.44	1,869,537,034.49
合计	1,903,658,076.44	1,869,537,034.49

## 1. 权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额	期末持股比例
富滇银行股份有限公司	1,252,384,742.40	1,252,384,742.40	8.32%
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限公司）	33,333,333.33	33,333,333.33	20.75%
天津力神电池股份有限公司	419,999,995.39	419,999,995.39	3.03%
上海舜华新能源系统有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	5.30%
北京中关村软件园发展有限责任公司	19,999,128.78	19,999,128.78	3.00%
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	28,393,563.99	28,393,563.99	4.00%
北京科技园文化教育建设有限公司			2.27%
北京稻香湖投资发展有限责任公司	110,547,312.55	86,426,270.60	17.75%
北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）	15,000,000.00	5,000,000.00	12.40%
合计	1,903,658,076.44	1,869,537,034.49	

注 1：北京科技园文化教育建设有限公司初始投资成本 10,000,000.00 元，因公允价值变动损失，期末余额为 0 元。

注 2：2021 年 6 月，根据增资扩股协议，控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司按持股比例出资 24,121,041.95 元参与对北京稻香湖投资发展有限责任公司的增资。增资后，海科建持有其股权比例不变，仍为 17.75%

## (十五) 投资性房地产

## 1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	213,124,761.70			213,124,761.70
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	213,124,761.70			213,124,761.70
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	213,124,761.70			213,124,761.70
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	460,154.11			460,154.11
(1) 计提或摊销	460,154.11			460,154.11
3. 本期减少金额				
(3) 合并范围减少转出				

项目	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合计
4. 期末余额	460,154.11			460,154.11
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	46,157,427.55			46,157,427.55
(1) 计提	46,157,427.55			46,157,427.55
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	46,157,427.55			46,157,427.55
四、账面价值				
1. 期末账面价值	166,507,180.04			166,507,180.04
2. 期初账面价值				

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
冠城大通华玺自持物业	166,507,180.04	正在办理中
合计	166,507,180.04	

## (十六) 固定资产

### 1. 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,915,864,774.98	1,312,649,572.45
固定资产清理	211,744.86	

### 2. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,784,671,115.54	680,487,048.01	73,994,445.42	64,848,971.62	2,604,001,580.59
2. 本期增加金额	784,753,917.33	65,398,029.33	2,460,578.78	10,825,116.81	863,437,642.25
(1) 购置	177,022.79	1,684,527.23	1,970,898.24	1,491,447.99	5,323,896.25
(2) 在建工程转入	784,576,894.54	63,713,502.10	489,680.54	9,333,668.82	858,113,746.00
3. 本期减少金额	33,398,925.81	71,668,630.07	4,534,820.49	2,844,557.14	112,446,933.51
(1) 处置或报废	292,910.98	16,138,946.35	622,183.00	2,268,061.94	19,322,102.27
(2) 出售		55,529,683.72	1,292,751.45	381,672.20	57,204,107.37
(3) 合并范围减少转出	33,106,014.83		2,518,886.04	194,823.00	35,819,723.87

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
(4) 捐赠			101,000.00		101,000.00
4. 期末余额	2,536,026,107.06	674,216,447.27	71,920,203.71	72,829,531.29	3,354,992,289.33
二、累计折旧					
1. 期初余额	788,405,957.80	322,837,601.65	58,090,988.29	50,570,126.74	1,219,904,674.48
2. 本期增加金额	62,224,734.51	42,219,350.47	2,765,020.49	5,182,462.69	112,391,568.16
(1) 计提	62,224,734.51	42,219,350.47	2,765,020.49	5,182,462.69	112,391,568.16
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	5,884,227.92	60,577,721.79	4,102,735.13	2,678,044.46	73,242,729.30
(1) 处置或报废	118,262.88	15,816,799.00	591,073.73	2,132,709.34	18,658,844.95
(2) 出售		44,760,922.79	1,214,007.18	360,220.07	46,335,150.04
(3) 合并范围减少转出	5,765,965.04		2,297,654.22	185,115.05	8,248,734.31
4. 期末余额	844,746,464.39	304,479,230.33	56,753,273.65	53,074,544.97	1,259,053,513.34
三、减值准备					
1. 期初余额	6,567,699.63	64,879,634.03			71,447,333.66
2. 本期增加金额	22,211,627.12	90,882,797.40			113,094,424.52
(1) 计提	22,211,627.12	90,882,797.40			113,094,424.52
3. 本期减少金额		4,467,757.17			4,467,757.17
(1) 处置或报废		4,467,757.17			4,467,757.17
4. 期末余额	28,779,326.75	151,294,674.26			180,074,001.01
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,662,500,315.92	218,442,542.68	15,166,930.06	19,754,986.32	1,915,864,774.98
2. 期初账面价值	989,697,458.11	292,769,812.33	15,903,457.13	14,278,844.88	1,312,649,572.45

注：因转让北京京冠房地产开发有限公司，本期转出其固定资产原值 35,819,723.87 元，累计折旧 8,248,734.31 元。

### 3. 暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	96,154,702.08	11,232,782.00	24,304,805.14	60,617,114.94	
机器设备	250,209,026.50	86,072,352.89	133,842,111.81	30,294,561.80	
运输设备	146,068.38	56,722.80		89,345.58	
其他	2,675,229.97	1,871,651.21		803,578.76	
合计	349,185,026.93	99,233,508.90	158,146,916.95	91,804,601.08	

## 4. 通过经营租赁租出的固定资产情况

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	381,987,966.70
合计	381,987,966.70

## 5. 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
冠城大通广场 1#、2#楼	736,749,852.66	正在办理中
合计	736,749,852.66	

## 6. 固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
机器设备	211,744.86	
合计	211,744.86	-

## (十七) 在建工程

## 1. 在建工程及工程物资

项目	期末余额	期初余额
在建工程	25,384,990.62	492,149,916.88
工程物资		
合计	25,384,990.62	492,149,916.88

## 2. 在建工程情况

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
漆包机改造	15,086,097.77		15,086,097.77	4,190,712.89		4,190,712.89
废气净化喷雾系统				342,092.99		342,092.99
冠城大通广场项目				476,548,371.15		476,548,371.15
瑞闽新能源公司简易仓库	8,315,107.54	4,157,415.83	4,157,691.71	8,287,731.90		8,287,731.90
锂离子电池研发生产设备安装	318,584.08		318,584.08	1,791,509.89		1,791,509.89
金思维新一代智慧云平台系统	1,070,673.36		1,070,673.36	550,269.87		550,269.87
电解液添加剂生产线	2,652,230.49		2,652,230.49			
邵武二期车间	330,521.01		330,521.01			
其他	1,769,192.20		1,769,192.20	439,228.19		439,228.19
合计	<b>29,542,406.45</b>	<b>4,157,415.83</b>	<b>25,384,990.62</b>	<b>492,149,916.88</b>		<b>492,149,916.88</b>



## 3. 重大在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期转入	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	转出	期末余额	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
漆包机改造	4,190,712.89		77,995,466.36	65,806,506.11	1,293,575.37		15,086,097.77					自有资金
废气净化喷雾系统	342,092.99			342,092.99								自有资金
冠城大通广场项目	476,548,371.15		308,028,523.39	784,576,894.54					65,579,563.24	29,568,819.57	6.24%	自有资金及银行贷款
瑞闽新能源公司简易仓库	8,287,731.90		27,375.64				8,315,107.54					自有资金
锂离子电池研发生产设备安装	1,791,509.89		658,202.65	2,131,128.46			318,584.08					自有资金
金思维新一代智慧云平台系统	550,269.87		1,962,795.69	1,442,392.20			1,070,673.36					自有资金
公用设施			947,119.52	531,406.69	415,712.83		0.00					自有资金
电解液添加剂生产线			4,561,807.77	1,909,577.28			2,652,230.49					自有资金
邵武二期车间			330,521.01				330,521.01					自有资金
其他	439,228.19		3,169,125.49	1,373,747.73	465,413.75		1,769,192.20					自有资金
合计	492,149,916.88		397,680,937.52	858,113,746.00	2,174,701.95		29,542,406.45		65,579,563.24	29,568,819.57		自有资金

## (十八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	3,352,449.48	968,643.05	4,321,092.53
2. 本期增加金额	804,240.67		804,240.67
3. 本期减少金额	500,223.08		500,223.08
4. 期末余额	3,656,467.07	968,643.05	4,625,110.12
二、累计折旧			
1. 期初余额		306,736.97	306,736.97
2. 本期增加金额	1,903,700.94	193,728.47	2,097,429.41
(1) 计提	1,903,700.94	193,728.47	2,097,429.41
3. 本期减少金额	204,636.72		204,636.72
4. 期末余额	1,699,064.22	500,465.44	2,199,529.66
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	1,957,402.85	468,177.61	2,425,580.46
2. 期初账面价值	3,352,449.48	661,906.08	4,014,355.56

## (十九) 无形资产

项目	土地使用权	软件使用权	专利权	排污权	非专利技术	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	514,976,349.19	4,415,120.89	11,432,627.36	153,014.01	1,600,000.00	532,577,111.45
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	514,976,349.19	4,415,120.89	11,432,627.36	153,014.01	1,600,000.00	532,577,111.45
二、累计摊销						
1. 期初余额	83,438,845.80	1,124,115.66	5,600,432.61	99,458.97	80,000.00	90,342,853.04
2. 本期增加金额	12,569,615.22	430,252.60	977,945.15	30,602.76	320,000.00	14,328,415.73

项目	土地使用权	软件使用权	专利权	排污权	非专利技术	合计
(1) 计提	12,569,615.22	430,252.60	977,945.15	30,602.76	320,000.00	14,328,415.73
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	96,008,461.02	1,554,368.26	6,578,377.76	130,061.73	400,000.00	104,671,268.77
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	418,967,888.17	2,860,752.63	4,854,249.60	22,952.28	1,200,000.00	427,905,842.68
2. 期初账面价值	431,537,503.39	3,291,005.23	5,832,194.75	53,555.04	1,520,000.00	442,234,258.41

注：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 1.12%。

## (二十) 商誉

### 1. 商誉账面原值

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	
北京太阳宫房地产开发有限公司	5,080,066.77			5,080,066.77
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90			66,782,021.90
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52			15,648,510.52
苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63			92,915,966.63
江苏大通机电有限公司	73,892.05			73,892.05
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,700,000.00			18,700,000.00
闽信（苏州）置业发展有限公司	3,601,890.83			3,601,890.83
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79			6,825,077.79
福建创鑫科技开发有限公司	35,685,970.89			35,685,970.89
HL Le Mirador International SA	84,379.59			84,379.59
合计	245,397,776.97			245,397,776.97

## 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京太阳宫房地产开发有限公司	4,028,144.59			4,028,144.59
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90			66,782,021.90
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52			15,648,510.52
苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63			92,915,966.63
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,495,972.47			18,495,972.47
闽信(苏州)置业发展有限公司	3,601,890.83			3,601,890.83
骏和地产(江苏)有限公司	6,825,077.79			6,825,077.79
福建创鑫科技开发有限公司	35,685,970.89			35,685,970.89
<b>合计</b>	<b>243,983,555.62</b>			<b>243,983,555.62</b>

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：每年年度终了，公司以评估的方式、采用第二层次输入值和第三层次输入值相结合确定与商誉相关的资产组可收回金额，将该可收回金额与该资产组（包含商誉）账面价值相比较进行减值测试，当可收回金额大于该资产组账面价值时，不计提商誉减值准备，当可收回金额小于该资产组账面价值时，以其差额确认商誉减值损失。

## (二十一) 长期待摊费用

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
装修费	11,929,017.82	628,185.12	6,480,854.14		6,076,348.80
车间修缮	24,115.20	670,746.41	88,531.29		606,330.32
办公设施		336,795.20	84,198.78		252,596.42
人防工程使用费	69,687.12		46,458.24		23,228.88
其他	95,613.77	257,270.81	139,747.10		213,137.48
<b>合计</b>	<b>12,118,433.91</b>	<b>1,892,997.54</b>	<b>6,839,789.55</b>		<b>7,171,641.90</b>

## (二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1. 未经抵销的递延所得税资产

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	70,623,125.32	13,903,060.01	56,310,856.29	11,411,635.31
递延收益	2,885,037.77	645,927.03	3,565,271.41	801,621.45
应付职工薪酬	14,198,711.67	2,129,806.75	9,992,046.50	1,498,806.98

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
预提费用	2,517,156.62	377,573.49	2,229,538.46	334,430.77
金融工具公允价值变动	10,000,000.00	2,500,000.00	10,805,639.47	2,701,409.87
其他	297,972.24	44,695.84	960,254.44	187,696.49
合计	<b>100,522,003.62</b>	<b>19,601,063.12</b>	<b>83,863,606.57</b>	<b>16,935,600.87</b>

2. 未经抵销的递延所得税负债

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
交易性金融资产公允价值变动	856,762.34	214,190.59	88,602.74	22,150.69
固定资产折旧	65,410,984.80	15,739,497.31	44,292,647.31	10,387,999.92
合同取得成本	23,292,950.87	5,823,237.73	29,773,524.93	7,443,381.25
合计	<b>89,560,698.01</b>	<b>21,776,925.63</b>	<b>74,154,774.98</b>	<b>17,853,531.86</b>

3. 本期无以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,179,124,019.47	341,095,850.02
可抵扣亏损	2,106,317,155.23	1,786,724,219.28
合计	<b>3,285,441,174.70</b>	<b>2,127,820,069.30</b>

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

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		146,830,629.36	
2022 年	271,443,366.39	271,866,427.82	
2023 年	338,876,972.75	339,212,250.60	
2024 年	498,325,525.30	534,483,932.55	
2025 年	466,838,477.79	494,330,978.95	
2026 年	530,832,813.00		
合计	<b>2,106,317,155.23</b>	<b>1,786,724,219.28</b>	

## (二十三) 其他非流动资产

## 1. 其他非流动资产列示:

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
预付账款	174,480,127.69		174,480,127.69	82,018,413.41		82,018,413.41
合计	<b>174,480,127.69</b>		<b>174,480,127.69</b>	<b>82,018,413.41</b>		<b>82,018,413.41</b>

## 2. 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项欠款情况:

项目	账龄	期末余额	期初余额
预付拆迁款	一年以上	162,620,552.37	67,000,000.00
合计		<b>162,620,552.37</b>	<b>67,000,000.00</b>

## (二十四) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	669,092,240.79	736,293,641.26
保证借款	219,490,955.71	326,436,634.44
抵押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
抵押及保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
小计	918,583,196.50	1,092,730,275.70
应付利息(预付利息以负数表示)	-2,918,819.81	-1,579,679.85
合计	<b>915,664,376.69</b>	<b>1,091,150,595.85</b>

无已到期未偿还的短期借款。

## (二十五) 应付票据

## 1. 应付票据列示

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	370,961,000.00	101,721,605.16
商业承兑汇票	6,393,387.64	15,846,043.47
合计	<b>377,354,387.64</b>	<b>117,567,648.63</b>

## (二十六) 应付账款

## 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,974,585,411.30	1,574,170,288.30
应付货款	189,875,976.05	181,972,745.29
其他	21,854,033.08	33,793,359.52
合计	<b>2,186,315,420.43</b>	<b>1,789,936,393.11</b>

## 2. 账龄超过 1 年的应付账款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付及预提工程款	1,102,283,223.35	工程尚未结算
应付货款	6,865,887.89	货款尚未结算
其他	3,278,604.55	设备款及其他费用尚未结算
合计	<b>1,112,427,715.79</b>	

## (二十七) 预收款项

## 预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	75,433,417.13	78,243,204.32
合计	<b>75,433,417.13</b>	<b>78,243,204.32</b>

## (二十八) 合同负债

## 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,096,685,149.69	1,305,749,813.98
预收货款	9,628,202.83	8,026,720.06
其他	5,473,162.04	2,937,140.35
合计	<b>2,111,786,514.56</b>	<b>1,316,713,674.39</b>

## 2. 房款按项目列式如下

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
铂珺花园	65,470,439.28	356,346,244.02	已竣工	84.52%
冠城大通华熙阁	16,655,618.84	53,704,668.99	已竣工	88.31%
冠城大通蓝郡	1,409,878.18	14,826,484.22	已竣工	89.94%
蝶泉湾	4,495,238.10	1,342,462.86	已竣工	78.15%
西北旺新村项目	1,308,048,986.50	395,812,283.67	2024年6月	58.27%
冠城大通百旺府	145,605,198.44	60,412,019.58	2023年6月	82.38%
冠城大通华宸院	80,807,072.45	10,251,315.60	2023年6月	15.23%
冠城大通棕榈湾	2,830,888.79	7,088,696.46	已竣工	98.29%
冠城大通华玺	269,038,669.98	194,452,570.66	已竣工	64.47%
冠城大通和棠瑞府	93,684,253.22	211,513,067.92	已竣工	62.70%
冠城大通蓝湾	952,380.95		已竣工	93.19%
冠城大通蓝湖庭	107,686,524.96		2022年6月	39.43%
合计	<b>2,096,685,149.69</b>	<b>1,305,749,813.98</b>		

## (二十九) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、短期薪酬	29,768,810.00		279,089,531.86	267,080,765.16		41,777,576.70
二、离职后福利-设定提存计划	1,988,188.53		24,809,590.47	24,647,170.03		2,150,608.97
三、辞退福利			2,028,810.03	1,545,376.03		483,434.00
四、一年内到期的其他福利						
合计	<b>31,756,998.53</b>		<b>305,927,932.36</b>	<b>293,273,311.22</b>		<b>44,411,619.67</b>

## 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	24,674,468.39		243,632,078.97	231,983,740.07		36,322,807.29
二、职工福利费			11,225,338.48	11,225,338.48		
三、社会保险费	766,825.75		9,466,927.98	9,514,110.52		719,643.21
其中：1. 医疗保险费	734,649.86		8,530,212.11	8,581,346.76		683,515.21
2. 工伤保险费	11,148.55		410,446.57	405,249.03		16,346.09



项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
3. 生育保险费	21,027.34		526,269.30	527,514.73		19,781.91
四、住房公积金	521,641.67		11,055,594.61	11,046,111.60		531,124.68
五、工会经费和职工教育经费	3,805,874.19		3,709,591.82	3,311,464.49		4,204,001.52
六、短期带薪缺勤						
七、短期利润分享计划						
八、其他						
其中：以现金结算的股份支付						
合计	29,768,810.00		279,089,531.86	267,080,765.16		41,777,576.70

## 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1. 基本养老保险费	1,903,911.18		24,243,015.33	24,060,305.78		2,086,620.73
2. 失业保险费	84,277.35		542,175.94	562,465.05		63,988.24
3. 企业年金缴费			24,399.20	24,399.20		
合计	1,988,188.53		24,809,590.47	24,647,170.03		2,150,608.97

## (三十) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	15,581,962.74	39,155,939.32
营业税	1,889,648.44	1,889,648.44
城市维护建设税	2,596,250.65	1,371,338.68
企业所得税	6,890,048.26	37,973,881.45
房产税	1,224,614.63	1,010,543.63
代扣个人所得税	1,224,530.52	1,269,060.42
印花税	581,031.47	187,918.50
土地增值税	2,900,420,954.19	2,948,374,854.81
土地使用税	741,355.23	877,651.94
教育费附加	2,021,976.44	1,099,766.53
防洪费	182,625.57	104,345.93
环境保护税	474,357.70	710,513.79
其他	8,290.23	5,266.23
合计	2,933,837,646.07	3,034,030,729.67

## (三十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	5,470,156.72	5,442,769.50
其他应付款	1,273,522,384.54	1,263,304,997.95
合计	1,278,992,541.26	1,268,747,767.45

## 1. 应付股利列示

单位名称	期末余额	期初余额
无限售条件流通股	1,135,156.72	1,107,769.50
子公司的少数股东	4,335,000.00	4,335,000.00
合计	5,470,156.72	5,442,769.50

## 2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
教育配套项目建设资金	205,807,075.20	200,807,075.20
往来款	757,082,909.45	681,663,998.84
工程质保金及其他保证金	12,772,469.56	20,761,164.88
代收代缴款	20,856,519.73	25,793,497.00
房租押金	29,823,386.85	32,681,324.71
购房定金	153,522,126.44	260,570,906.80
其他	93,657,897.31	41,027,030.52
合计	1,273,522,384.54	1,263,304,997.95

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	171,307,075.20	教育配套工程款, 尚未结算
南通中南新世界中心开发有限公司	168,639,094.56	往来款, 尚未支付
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	11,250,000.00	其他关联方往来款, 尚未支付
常熟志诚房地产开发有限公司	9,209,024.43	其他关联方往来款, 尚未支付
合计	360,405,194.19	

## (3) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金 额	性质或内容
宁德金世通房地产开发有限公司	223,686,625.00	其他关联方往来款
南通中南新世界中心开发有限公司	171,877,277.64	其他往来款
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	171,307,075.20	教育配套项目建设资金
南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	83,657,814.17	其他往来款
南京市中建盛宁地产有限公司	83,657,814.17	其他往来款
合计	<b>734,186,606.18</b>	

## (三十二) 一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	1,729,218,105.60	521,540,927.94
一年内到期的长期借款	1,560,429,059.28	1,210,302,133.33
一年内到期的租赁负债	705,327.06	1,749,107.94
小计	3,290,352,491.94	1,733,592,169.21
应付利息	63,283,670.74	66,266,673.96
合计	<b>3,353,636,162.68</b>	<b>1,799,858,843.17</b>

## 1. 一年内到期长期借款构成如下:

一年内到期长期借款构成如下

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	16,812,659.28	7,000,000.00
保证借款	2,000,000.00	
抵押借款	427,000,000.00	375,333,333.33
抵押及保证借款	422,816,400.00	752,968,800.00
抵押、质押及保证借款	691,800,000.00	75,000,000.00
合计	<b>1,560,429,059.28</b>	<b>1,210,302,133.33</b>

## 2. 一年内到期的应付债券构成如下：

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
中票-18冠城大通MTN001(注1)	100	2018/12/17	3年	600,000,000.00	521,540,927.94		37,826,609.60	-40,927.94	521,500,000.00	
20冠城01公司债(注2)	100	2020/7/14	2年	1,730,000,000.00						1,729,218,105.60
合计				2,330,000,000.00	521,540,927.94		37,826,609.60	-40,927.94	521,500,000.00	1,729,218,105.60

注1. 公司2018年12月17日发行的2018年度第一期中期票据规模为人民币6亿元(简称:18冠城大通MTN001,代码:101801506),期限为3年,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2020年12月,公司行使发行人调整票面利率选择权,将存续期后1年(2020年12月19日至2021年12月18日)的票面利率下调为7.5%。根据《冠城大通股份有限公司2018年度第一期中期票据募集说明书》中对投资者回售选择权的规定,2020年12月7日至2020年12月11日进行了投资人回售,回售行权日2020年12月19日,投资者回售总金额人民币7.850万元,未回售金额52,150万元。2021年12月20日,上述中票已完成兑付兑息并摘牌。

注2. 详见本附注五、(三十五)。

## (三十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	169,983,111.09	98,844,892.16
信用证	105,826,863.32	
合计	<b>275,809,974.41</b>	<b>98,844,892.16</b>

## (三十四) 长期借款

## 1. 长期借款构成如下:

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	325,239,196.24	183,079,002.62
保证借款	97,000,000.00	3,700,300.00
抵押借款	796,890,000.00	1,210,190,000.00
保证及抵押借款	475,849,400.00	944,055,800.00
抵押、质押及保证借款	225,000,000.00	300,000,000.00
合计	<b>1,919,978,596.24</b>	<b>2,641,025,102.62</b>

注: 长期借款的利率区间为 0%-10.5%。Credit Suisse 提供给 HL Le Mirador International SA、Mirador Health & Wellness Centre SA 的贷款, 系瑞士联邦政府在新冠危机时采取的财务措施, 贷款第一年的利率为 0%, 1 年后每年由瑞士联邦政府规定利率, 报告期内贷款利率为 0%。

## (三十五) 应付债券

## 1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
20 冠城 01 公司债		1,727,806,329.87
合计		<b>1,727,806,329.87</b>

注: 20 冠城债 2022 年 7 月 14 日到期, 从应付债券结转至一年内到期的非流动负债

## 2. 应付债券的增减变动

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	其中：一年内到期金额
20冠城01公司债	100.00	2020/7/14	2年	1,730,000,000.00	1,727,806,329.87		121,100,000.00	1,411,775.73		1,729,218,105.60	1,729,218,105.60
合计				1,730,000,000.00	1,727,806,329.87		121,100,000.00	1,411,775.73		1,729,218,105.60	1,729,218,105.60

注：经公司第十届董事会第三十七次（临时）会议及公司2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》，2020年4月，公司取得中国证监会“证监许可[2020]492号”文件核准。2020年7月14日，公司完成17.3亿元公司债券（简称：20冠城01，代码：163729）的发行，该部分债券于2020年7月21日起在上海证券交易所挂牌上市，票面利率7.00%，期限2年。

## (三十六) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	434,331.01	1,940,190.34
合计	434,331.01	1,940,190.34

## (三十七) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	1,434,532.01	1,623,263.84	预计新能源锂电池售后服务费
合计	1,434,532.01	1,623,263.84	

## (三十八) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	14,735,556.58	650,000.00	2,482,890.53	12,902,666.05	
合计	14,735,556.58	650,000.00	2,482,890.53	12,902,666.05	

## 涉及政府补助的项目

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
马尾区区级工业企业技术改造(专项节能环保生产线改造)补助	244,362.52		34,183.32		210,179.20	与资产相关
2020年马尾区区级工业企业技术改造专项资金	220,000.00		26,687.04		193,312.96	与资产相关
2017工业企业技术改造补助资金	829,356.35		167,506.80		661,849.55	与资产相关
2017工业技改配套扶持奖励	464,696.14		90,151.92		374,544.22	与资产相关
2018工业企业技术改造补助资金	109,892.40		18,064.56		91,827.84	与资产相关
17年市级产业发展资金奖励	563,064.00		102,312.00		460,752.00	与资产相关
2018年度市工业和信息产业发展资金奖励	333,900.00		41,328.00		292,572.00	与资产相关
2018年福清市工业企业节能循环经济项目奖励资金(榕财企[2019]13号)	4,011,172.38		539,360.52		3,471,811.86	与资产相关
2018年福清市工业企业技术改造项目奖励资金	2,023,693.75		272,175.00		1,751,518.75	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
省级新型研发机构购买科研仪器设备软件后补助配套资金	2,236,869.20		333,680.28		1,903,188.92	与资产相关
科研仪器设备软件后补助项目计划和经费资金	1,420,345.70		191,785.20		1,228,560.50	与资产相关
福建省第二批省级新型研发机构后补助资金	1,478,204.14		199,878.48		1,278,325.66	与资产相关
北京市商务楼宇升级改造项目	800,000.00		200,000.00		600,000.00	与资产相关
科技服务业务发展促进项目		650,000.00	265,777.41		384,222.59	与收益相关
<b>合计</b>	<b>14,735,556.58</b>	<b>650,000.00</b>	<b>2,482,890.53</b>		<b>12,902,666.05</b>	

## (三十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
政府代建项目基建拨款	173,547,833.83	173,547,833.83
<b>合计</b>	<b>173,547,833.83</b>	<b>173,547,833.83</b>

## (四十) 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中：境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							



项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
(1).人民币普通股	1,492,110,725.00						1,492,110,725.00
(2).境内上市的外资股							
(3).境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股合计	<b>1,492,110,725.00</b>						<b>1,492,110,725.00</b>
合计	<b>1,492,110,725.00</b>						<b>1,492,110,725.00</b>

## (四十一) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价	1,367,932,681.02		16,701,259.89	1,351,231,421.13
2、其他资本公积	10,117,169.72			10,117,169.72
合计	<b>1,378,049,850.74</b>		<b>16,701,259.89</b>	<b>1,361,348,590.85</b>

注：本期资本公积-股本溢价减少 16,701,259.89 元，系因公司增持控股子公司福建创鑫科技开发有限公司 34.87%股权，根据准则减少资本公积-股本溢价 16,701,259.89 元。

## (四十二) 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	500,001,304.18			500,001,304.18
合计	<b>500,001,304.18</b>			<b>500,001,304.18</b>

注：2019年3月13日，公司召开公司第十届董事会第二十七次（临时）会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份的议案》。公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%，其中成交的最高价为 5.40 元/股，成交的最低价为 4.57 元/股，回购股份计划已全部实施完毕。

## (四十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额				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：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-9,879,643.14	8,394,923.43			8,412,421.72	-1,467,221.42
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		18,209.36			14,749.58	14,749.58
其他债权投资公允价值变动						
金融资产重分类计入其他综合收益的金额						
其他债权投资信用减值准备						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额	-9,879,643.14	8,376,714.07			8,397,672.14	-20,958.07
其他综合收益合计	-9,879,643.14	8,394,923.43			8,412,421.72	-1,467,221.42

## (四十四) 盈余公积

项目	期初余额	会计政策变更	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	528,322,066.10		23,183,463.41		551,505,529.51
任意盈余公积	3,057,477.43				3,057,477.43
合计	<b>531,379,543.53</b>		<b>23,183,463.41</b>		<b>554,563,006.94</b>

注：本期增加盈余公积 23,183,463.41 元，系根据公司法 and 公司章程的规定按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。

## (四十五) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,144,480,836.89	
加：会计政策变更		
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,144,480,836.89	
加：本年净利润	-976,269,646.42	
其他		
可供分配的利润	4,168,211,190.47	
减：提取法定盈余公积	23,183,463.41	10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
可供股东分配利润	4,145,027,727.06	
提取企业发展基金		
提取职工奖励基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	97,416,811.73	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,047,610,915.33	

## (四十六) 营业收入及营业成本

## 1. 营业收入及成本明细如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,226,444,522.79	7,902,473,019.74	8,689,179,693.86	6,292,246,057.13
其他业务	230,774,313.01	85,782,821.07	202,635,210.42	79,248,800.32
合计	<b>9,457,218,835.80</b>	<b>7,988,255,840.81</b>	<b>8,891,814,904.28</b>	<b>6,371,494,857.45</b>

## 2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度(万元)	具体扣除情况	上年度(万元)	具体扣除情况
营业收入金额	945,721.88		889,181.49	
营业收入扣除项目合计金额	23,077.43		20,263.52	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	2.44%		2.28%	

## 一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入, 如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材料进行非货币性资产交换, 经营受托管理业务等实现的收入, 以及虽计入主营业务收入, 但属于上市公司正常经营之外的收入	23,077.43	出租房产、销售材料、销售废料等	20,263.52	出租房产、销售材料、销售废料等
2. 不具备资质的类金融业务收入, 如拆出资金利息收入; 本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入, 如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入, 为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入				
与主营业务无关的业务收入小计	<b>23,077.43</b>		<b>20,263.52</b>	

## 二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入				
--	--	--	--	--

项目	本年度(万元)	具体扣除情况	上年度(万元)	具体扣除情况
2. 不具有真实业务的交易产生的收入, 如以自我交易的方式实现的虚假收入, 利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入				
不具备商业实质的收入小计	-		-	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	922,644.45		868,917.97	

### 3. 合同产生的收入情况:

合同分类	电磁线分部	房地产分部	其他分部	合计
商品类型				
电磁线	5,638,168,725.52			5,638,168,725.52
房地产开发与销售		3,436,185,238.77		3,436,185,238.77
新能源			66,910,708.13	66,910,708.13
服务			85,179,850.37	85,179,850.37
按经营地区分类				
境内				
东北地区	89,308,435.20		792,920.33	90,101,355.53
西北地区	11,743,224.33			11,743,224.33
华南地区	254,585,800.43		19,414,990.80	274,000,791.23
华中地区	642,085,224.09		4,711,557.42	646,796,781.51
华东地区	4,068,930,459.45	2,457,419,734.37	28,505,508.87	6,554,855,702.69
华北地区	220,766,546.07	978,765,504.40	7,907,437.97	1,207,439,488.44
西南地区	233,778,934.89		344,867.26	234,123,802.15
其他地区				
境外	116,970,101.06		90,413,275.85	207,383,376.91
按商品转让的时间分类				
在某一时点转让	5,638,168,725.52	3,436,185,238.77	66,910,708.13	9,141,264,672.42

合同分类	电磁线分部	房地产分部	其他分部	合计
在某一时段内转让			85,179,850.37	85,179,850.37
合 计	5,638,168,725.52	3,436,185,238.77	152,090,558.50	9,226,444,522.79

## 4. 房地产销售收入分项列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
冠城大通首玺	27,078,562.82	64,110,569.34
冠城大通蓝湾		5,386,149.53
铂珺花园	782,475,836.10	983,328,367.91
冠城大通华熙阁	274,598,674.28	615,255,463.59
冠城大通蓝郡	51,631,646.57	1,923,025,065.59
冠城大通金星园	11,251,408.61	18,501,652.41
冠城大通火星园	4,553,341.11	15,139,919.03
蝶泉湾	29,681,780.97	16,902,051.45
西北旺新村项目	8,207,589.94	15,867,000.94
冠城大通百旺府	954,753,164.74	1,244,687,535.12
冠城大通珑湾		4,184,429.52
冠城大通棕榈湾	18,246,573.34	58,810,419.04
冠城大通华玺	101,365,512.68	
冠城大通蓝湖庭	637,326,043.94	
冠城大通和棠瑞府	535,015,103.67	
合 计	3,436,185,238.77	4,965,198,623.47

## (四十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	140,904.52	299,637.59
印花税	5,696,817.17	3,839,551.51
城市维护建设税	10,655,938.89	20,773,044.72
教育费附加	8,099,892.05	14,978,885.26
土地增值税	345,747,674.54	659,265,089.42
房产税	18,140,420.29	19,297,200.64
土地使用税	4,395,063.80	4,677,406.12
车船税	104,970.00	106,970.83
环保税	2,673,333.38	490,244.56
其他税	320,624.16	228,280.36
合 计	395,975,638.80	723,956,311.01

## (四十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	27,828,692.62	24,069,701.43
差旅费	786,935.53	801,167.85
招待费	6,671,455.65	6,439,888.02
广告费及业务宣传费	53,287,504.09	56,237,650.86
售后服务费	1,220,028.80	6,645,799.61
通讯费	778,960.48	561,998.98
销售代理费	80,792,660.55	55,062,801.29
售楼部费用	6,210,770.68	6,630,379.60
包装费	13,938,584.58	12,161,586.36
水电物业费	17,930,553.09	7,490,439.25
其他费用	5,226,406.56	4,029,983.23
合计	<b>214,672,552.63</b>	<b>180,131,396.48</b>

## (四十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	153,570,699.54	141,636,466.48
税金	460,157.34	962,135.86
折旧费	31,566,826.49	36,983,427.15
无形及其他资产摊销	17,107,601.19	18,154,125.03
租赁费	7,817,210.36	8,762,951.57
汽车费	5,478,601.08	3,960,712.24
差旅费	3,940,912.87	3,601,691.36
招待费	27,392,197.82	19,723,719.09
董事会及监事会费	1,092,572.63	918,323.53
办公费	10,654,708.35	11,374,966.87
审计/咨询/评估费	26,359,912.20	20,786,259.40
其他费用	21,422,709.92	23,328,518.53
合计	<b>306,864,109.79</b>	<b>290,193,297.11</b>

## (五十) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	142,164,417.95	88,368,124.07
人员费用	11,041,780.07	12,223,375.04
折旧及摊销	2,010,381.99	2,022,103.74
其他	4,810,918.74	2,638,626.56
合计	<b>160,027,498.75</b>	<b>105,252,229.41</b>

## (五十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	304,846,677.79	294,192,250.32
减：利息收入	6,092,064.84	13,579,130.79
汇兑损失	11,884,953.13	
减：汇兑收益		37,272,003.32
资金占用费支出	137,777.78	
其他	5,489,487.65	8,197,489.19
合计	<b>316,266,831.51</b>	<b>251,538,605.40</b>

## (五十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	13,389,657.06	28,782,858.47
代扣个人所得税手续费返还	352,339.44	314,833.28
债务重组利得(注)	3,848,754.81	
合计	<b>17,590,751.31</b>	<b>29,097,691.75</b>

注：公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司与供应商达成一致，以资产清偿债务、债权人减免债务等方式进行债务重组，清偿应付贷款 9,576,956.25 元，确认债务重组收益 3,848,754.81 元。

计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
政府奖励	3,445,331.38	5,442,598.17	与资产相关 /与收益相关
技术改造拨款	3,189,594.64	2,138,932.14	与资产相关 /与收益相关
稳岗补助	2,488,973.21	831,014.25	与收益相关
新冠疫情补助	2,108,429.24	5,337,808.53	与收益相关



项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
2020年市级技改项目完工投产奖励	1,529,300.00		与收益相关
收北京市朝阳区财政局纳税奖励		5,282,000.00	与收益相关
企业上市资金补助		3,200,000.00	与收益相关
军民融合项目补助金	20,000.00	3,130,000.00	与收益相关
2019年市级技改项目完工投产奖励		1,463,100.00	与收益相关
其他	608,028.59	1,957,405.38	与资产相关 /与收益相关
合计	13,389,657.06	28,782,858.47	

## (五十三) 投资收益

## 1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-49,089,423.42	39,787,184.15
处置长期股权投资产生的投资收益	67,150,674.68	7,391,110.03
交易性金融资产在持有期间的投资收益	707,067.02	286,962.50
处置交易性金融资产取得的投资收益	16,004,991.32	7,294,739.14
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,440,000.00	1,610,000.00
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	48,434,747.15	1,680,460.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期其他综合收益的金融资产取得的投资收益	-4,067,185.71	-1,122,139.50
其他	158,835.23	293,500.03
合计	80,739,706.27	57,221,816.35

## 2. 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	4,340,357.58	24,669,053.04
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	4,257,826.12	4,000,349.56
福建冠城股权投资合伙企业(有限合伙)	-23,910,487.22	18,674,707.67
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	-34,839,086.38	3,659,926.06
其他	1,061,966.48	-11,216,852.18
合计	-49,089,423.42	39,787,184.15

## 3. 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京京冠房地产开发有限公司	68,797,044.57	
天津中科环海产业园有限公司		7,391,110.03
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	-1,646,369.89	
合计	<b>67,150,674.68</b>	<b>7,391,110.03</b>

## 4. 交易性金融资产在持有期间的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
股票等	707,067.02	286,962.50
合计	<b>707,067.02</b>	<b>286,962.50</b>

## 5. 处置交易性金融资产取得的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
股票等	16,249,645.06	7,294,739.14
中信证券定向收益凭证	241,766.86	
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金	-546,233.87	
其他	59,813.27	
合计	<b>16,004,991.32</b>	<b>7,294,739.14</b>

## 6. 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入

被投资单位	本期发生额	上期发生额
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	500,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	510,000.00
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	300,000.00	600,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	240,000.00	
合计	<b>1,440,000.00</b>	<b>1,610,000.00</b>

## 7. 其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京中关村软件园发展有限责任公司	35,867,364.67	1,680,460.00
富滇银行股份有限公司	10,403,620.00	
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	2,163,762.48	
合计	48,434,747.15	1,680,460.00

## 8. 处置以公允价值计量且其变动计入当期其他综合收益的金融资产取得的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
应收款项融资	-4,067,185.71	-1,122,139.50
合计	-4,067,185.71	-1,122,139.50

## 9. 其他

被投资单位	本期发生额	上期发生额
应收账款公允价值变动损益	158,835.23	293,500.03
合计	158,835.23	293,500.03

## (五十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-8,870,931.05	-7,488,659.24
其他非流动金融资产		-10,000,000.00
合计	-8,870,931.05	-17,488,659.24

## (五十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-51,876,006.54	-18,900,896.62
其他应收款坏账损失	-17,513,026.87	12,646,089.48
合计	-69,389,033.41	-6,254,807.14

## (五十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-743,289,753.15	-193,167,012.75
投资性房地产减值损失	-46,157,427.55	
固定资产减值损失	-113,094,424.52	-71,447,333.66
在建工程减值损失	-4,157,415.83	
商誉减值损失		-18,346,707.42
合计	<b>-906,699,021.05</b>	<b>-282,961,053.83</b>

## (五十七) 资产处置收益

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
持有待售处置组处置收益			
非流动资产处置收益	-3,813,416.46	-476,183.74	-3,813,416.46
其中：划分为持有待售的非流动资产处置收益			
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	-3,813,416.46	-476,183.74	-3,813,416.46
其中：固定资产处置收益	-3,813,416.46	-476,183.74	-3,813,416.46
非货币性资产交换收益			
债务重组中因处置非流动资产收益			
合计	<b>-3,813,416.46</b>	<b>-476,183.74</b>	<b>-3,813,416.46</b>

## (五十八) 营业外收入

## 1. 营业外收入按项目列示如下：

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
非流动资产毁损报废利得		172,752.68	
购房客户违约金等罚没收入	831,353.99	1,238,591.04	831,353.99
其他	1,143,308.33	2,694,780.80	1,143,308.33
合计	<b>1,974,662.32</b>	<b>4,106,124.52</b>	<b>1,974,662.32</b>

## (五十九) 营业外支出

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	193,613.00	4,174,629.97	193,613.00
购房客户违约金支出	198,574.56		198,574.56
滞纳金及罚款	3,572,920.26	1,421,340.78	3,572,920.26
非流动资产毁损报废损失	910,796.07	83,850.34	910,796.07
其他	217,482.88	124,242.27	217,482.88
合计	<b>5,093,386.77</b>	<b>5,804,063.36</b>	<b>5,093,386.77</b>

## (六十) 所得税费用

## 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	122,347,342.43	373,186,712.03
递延所得税费用	1,257,931.52	20,580,312.26
合计	<b>123,605,273.95</b>	<b>393,767,024.29</b>

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-818,404,305.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	-204,601,076.34
子公司适用不同税率的影响	16,891,723.11
调整以前期间所得税的影响	-60,593.91
非应税收入的影响	-9,788,729.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,093,125.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,443,163.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-17,194,608.96
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	333,504,539.86
其他	-9,795,942.88
所得税费用	123,605,273.95

## (六十一) 每股收益

## 1. 基本每股收益

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-976,269,646.42	312,350,055.49
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,391,668,739.00	1,391,668,739.00
基本每股收益	-0.70	0.22
其中：持续经营基本每股收益	-0.70	0.22
终止经营基本每股收益		

## 2. 稀释每股收益

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-976,269,646.42	312,350,055.49
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,391,668,739.00	1,391,668,739.00
稀释每股收益	-0.70	0.22
其中：持续经营稀释每股收益	-0.70	0.22
终止经营稀释每股收益		

## (六十二) 其他综合收益的税后净额

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后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净负债或净资产的变动						
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3. 其他						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	8,391,463.65		8,391,463.65	-46,042,396.61		-46,042,396.61
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	14,749.58		14,749.58	2,762,086.83		2,762,086.83
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	14,749.58		14,749.58	2,762,086.83		2,762,086.83

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
2. 外币财务报表折算差额	8,376,714.07		8,376,714.07	-48,804,483.44		-48,804,483.44
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	8,376,714.07		8,376,714.07	-48,804,483.44		-48,804,483.44
其他综合收益合计	<b>8,391,463.65</b>		<b>8,391,463.65</b>	<b>-46,042,396.61</b>		<b>-46,042,396.61</b>

## (六十三) 现金流量表项目

## 1. 收到其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生数	上期发生数
收宁德金世通房地产开发有限公司往来款	239,875,000.00	97,000,000.00
收进项税留抵退税	100,568,396.59	70,034,944.20
收到广州融晖置地有限公司往来款	80,000,000.00	
收到押金、保证金	31,473,336.30	26,778,239.37
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	16,196,276.35	5,733,994.14
政府补助及营业外收入	11,129,772.03	27,950,545.65
收常熟志诚房地产开发有限公司往来款	7,500,000.00	4,000,000.00
利息收入	5,930,113.53	13,128,830.07
收到北京市朝阳区太阳宫D区教育配套建设拨款	5,000,000.00	5,000,000.00
收南通中南新世界中心开发有限公司往来款		251,370,000.00
收到南京市下关城市建设开发有限公司往来款、股东借款		54,980,000.00
收上海汇邦人寿保险股份有限公司归还股东筹建费用		36,100,000.00
收到南京市中建盛宁地产有限公司股东借款		34,980,000.00
其他	43,636,943.69	27,183,002.75
合计	<b>541,309,838.49</b>	<b>654,239,556.18</b>

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生数	上期发生数
支付南通中南新世界中心开发有限公司往来款	193,060,000.00	
销售代理费	80,592,551.48	95,523,093.84
广告费及业务宣传费	51,743,236.53	56,662,133.69
偿还南京市中建盛宁地产有限公司往来款	46,631,000.00	
招待费	34,511,235.80	25,816,329.99

项目	本期发生数	上期发生数
偿还南京市下关城市建设开发(集团)有限公司往来款	26,631,000.00	
办公费	11,715,467.52	19,750,540.99
支付其他费用及往来款	168,448,791.09	155,679,989.29
合计	<b>613,333,282.42</b>	<b>353,432,087.80</b>

## 3. 收到其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生数	上期发生数
收回票据保证金	31,142,448.97	56,504,750.00
收回子公司少数股权收购保证金		10,469,000.00
合计	<b>31,142,448.97</b>	<b>66,973,750.00</b>

## 4. 支付其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生数	上期发生数
开立票据及信用证保证金	90,613,706.75	29,086,680.16
支付融资相关费用	8,157,580.00	10,432,000.00
支付信托业保障基金	5,200,000.00	
支付租赁款及相关保证金	3,332,764.91	148,554.52
收购子公司少数股东股权		104,690,000.00
子公司分拆上市发行费用		3,026,000.00
合计	<b>107,304,051.66</b>	<b>147,383,234.68</b>

## (六十四) 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生金额	上期发生金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-942,009,579.28	352,922,048.44
加: 信用减值损失	69,389,033.41	6,254,807.14
资产减值准备	906,699,021.05	282,961,053.83
固定资产折旧、投资性房地产折旧	112,851,722.27	123,137,201.76
使用权资产折旧	2,097,429.41	
无形资产摊销	14,328,415.73	14,092,662.88
长期待摊费用摊销	6,839,789.55	8,405,120.80



补充资料	本期发生金额	上期发生金额
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）	3,914,416.46	476,183.74
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	910,796.07	-88,902.34
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	8,870,931.05	17,488,659.24
财务费用（收益以“-”号填列）	316,314,996.93	287,379,293.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-80,739,706.27	-58,050,455.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,665,462.25	13,704,801.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,923,393.77	6,875,510.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	426,052,976.95	-63,130,921.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-621,066,151.96	-576,080,736.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,959,948,594.61	-288,319,367.90
其他		1,229,251.50
经营活动产生的现金流量净额	2,185,660,617.50	129,256,211.36
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额	215,818,429.63	228,041,795.14
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,452,647,414.87	854,555,891.81
减：现金的期初余额	854,555,891.81	1,617,264,761.68
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	598,091,523.06	-762,708,869.87

## 2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	111,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,760,438.97
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	109,239,561.03

## 3. 现金和现金等价物的构成:

项目	本年金额	上年金额
一、现金	<b>1,452,647,414.87</b>	<b>854,555,891.81</b>
其中：库存现金	569,011.43	783,220.61
可随时用于支付的银行存款	1,370,275,492.48	790,578,210.89
可随时用于支付的其他货币资金	81,802,910.96	63,194,460.31
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<b>1,452,647,414.87</b>	<b>854,555,891.81</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (六十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面净值	受限原因
货币资金	98,465,380.68	详见五（一）
存货	3,723,991,282.54	详见十一（一）、2、（1）、（2）、（4）
其他非流动金融资产	501,501,865.39	详见十一（一）、2、（4）
投资性房地产	158,773,054.61	详见十一（一）、2、（4）
固定资产	1,028,205,134.55	详见十一（一）、2、（3）
无形资产	398,802,488.05	详见十一（一）、2、（3）
合计	<b>5,909,739,205.82</b>	

注1：除上述合并报表中受限的资产外，母公司冠城大通股份有限公司因质押所持有的控股子公司福建美城置业有限公司股权而受限的长期股权投资金额为28,973万元，因质押所对应的贷款已于2022年1月24日偿还，该项质押已于2022年3月21日解押。下属控股公司南京万盛置业有限公司因质押所持有的控股子公司南京冠城嘉泰置业有限公司股权而受限的长期股权投资金额为65,000万元，因质押所对应的贷款已于2022年3月1日偿还，该项股权质押的解押手续正在办理中。

注2：因控股子公司福建冠城汇泰发展有限公司与中建海峡建设发展有限公司工程合同纠纷案，被法院暂时冻结福建冠城汇泰发展有限公司所持有的南京万盛置业有限公司100%股权，经双方协商中建海峡申请撤诉，法院于2022年2月7日裁定准许中建海峡撤诉，2022年3月7日福建冠城汇泰发展有限公司所持有的南京万盛置业有限公司100%股权冻结已解除。

## (六十六) 外币货币性项目

## 1. 外币货币性项目

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	2,253,874.10	6.37570	14,370,025.09
欧元	132,743.35	7.21970	958,367.16
港币	132,385,183.77	0.81760	108,238,126.25
瑞郎	1,294,615.86	6.97760	9,033,311.62
应收账款			
其中：美元	3,691,499.72	6.37570	23,535,894.76
瑞郎	215,851.87	6.97760	1,506,128.01
其他应收款			
其中：瑞郎	25,272.35	6.97760	176,340.35
应付账款			
其中：瑞郎	461,365.03	6.97760	3,219,220.62
其他应付款			
其中：港币	44,249.02	0.81760	36,178.00
瑞郎	529,681.20	6.97760	3,695,903.54
短期借款			
其中：美元	2,579,458.94	6.37570	16,445,856.36
一年内到期的非流动负债			
其中：瑞郎	65,196.65	6.97760	454,916.15
长期借款			
其中：瑞郎	492,891.00	6.97760	3,439,196.24
租赁负债			
其中：瑞郎	30,301.50	6.97760	211,431.75

## 2. 境外经营实体说明

公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司，主要经营地位于香港，以港币作为记账本位币。

公司下属控股公司 Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA 及 Mirador Health & Wellness Centre SA 主要经营地位于瑞士，以瑞士法郎作为记账本位币。

## (六十七) 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	11,556,766.53	其他收益	11,172,543.94
与资产相关	19,404,229.00	其他收益	2,217,113.12

注：政府补助详见五、（三十八）（五十二）。

## 六、合并范围的变更

## （一）非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并

## （二）同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并

## （三）处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京京冠房地产开发有限公司	211,500,000.00	100.00	单次处置	2021年2月	办妥财产交接手续	68,797,044.57					不适用	

注：2021年1月15日，公司第十一届董事会第十七次（临时）会议审议通过《关于公司转让全资子公司北京京冠100%股权的议案》，同意公司将持有的子公司北京京冠100%股权转让予北京世纪千里马商贸有限责任公司，转让价格21,150万元。转让完成后，公司不再持有北京京冠股权。2021年2月，股权转让手续完成。

## (四) 其他原因的合并范围变动

## 1. 合并范围增加:

子公司名称	变动原因	取得时点	出资额	股权比例
福建冠城海悦游艇产业发展有限公司	投资设立	2021年12月	暂未出资	100%

## 七、在其他主体中的权益

## (一) 在子公司中的权益

## 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售；投资咨询	100		非同一控制
福建华事达房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100		非同一控制
苏州冠城宏业房地产有限公司(注10)	苏州	苏州	房地产开发		100	非同一控制
南京万盛置业有限公司(注1)	南京	南京	房地产开发、销售、租赁及售后服务等		100	非同一控制
北京海淀科技园建设股份有限公司	北京	北京	房地产开发	69		非同一控制
北京德成置地房地产开发有限公司(注2)	北京	北京	房地产开发、土地开发整理	20	78	非同一控制
北京德成兴业房地产开发有限公司(注2)	北京	北京	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务	39.75	60.25	非同一控制
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司(注3)	北京	北京	从事房地产经纪业务		50	非同一控制
闽信(苏州)置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发、建设、出租、销售	100		非同一控制
骏和地产(江苏)有限公司	南通	南通	房地产开发与经营	100		非同一控制

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	
大通(福建)新材料股份有限公司	福州	福州	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	90.08		投资设立
北京太阳宫房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	95		投资设立
江苏大通机电有限公司(注4)	淮安	淮安	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等		76.8	投资设立
北京冠城新泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售;投资咨询	100		投资设立
苏州冠城宏翔房地产有限公司(注5)	苏州	苏州	房地产开发		85	投资设立
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	永泰	永泰	会议及展览服务、旅游饭店投资、房地产开发经营、物业管理	93		投资设立
福建冠城汇泰发展有限公司	福州	福州	房屋租赁、物业管理等	100		投资设立
冠城大通(香港)有限公司	香港	香港	投资	100		投资设立
伟润国际有限公司(注6)	香港	香港	投资		100	非同一控制
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	福州	福州	锂离子电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产(生产另设分支机构经营)、销售;废旧电池的回收、开发、利用	90		投资设立
福建创鑫科技开发有限公司	福州	福州	化工、激光、环保、电子技术、计算机及软件、制冷技术服务和开发	91.36		非同一控制
福建邵武创鑫新材料有限公司(注9)	邵武	邵武	新能源锂电池电解液添加剂的研发、生产		100	非同一控制
福建冠城投资有限公司	平潭	平潭	以自有资金对金融、电子信息、生物科技、新材料、新能源、海洋、农业、节能环保、高端装备、基础设施的投资	100		投资设立
Champ Swiss AG(注6)	瑞士伯尔尼	瑞士伯尔尼	投资		100	投资设立
HL Le Mirador International SA(注6)	瑞士沙尔多纳	瑞士沙尔多纳	经营酒店业务		100	非同一控制

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	
冠城达瑞健康发展有限公司 (注6)	香港	香港	医疗健康		81	投资设立
Mirador Health & Wellness Centre SA (注 7)	瑞士沙 尔多纳	瑞士沙 尔多纳	医疗健康		91.6	投资设立
中关村青创(北京)国际科 技有限公司(注2)	北京	北京	技术开发、技术转让、技 术咨询		60	投资设立
常熟冠城宏翔房地产有限公 司(注8)	常熟	常熟	房地产开发、销售、租赁 及售后服务		51	投资设立
常熟冠城宏盛房地产有限公 司	常熟	常熟	房地产开发,房产销售、 租赁	100		投资设立
福建美城置业有限公司	连江	连江	房地产开发经营;对房地 产业、建筑业、住宿和餐 饮业、旅游业、农林牧渔 业的投资;房地产租赁经 营;物业管理。	100		非同一控制
南京冠城嘉泰置业有限公司 (注10)	南京	南京	房地产开发;房屋租赁;室 内装饰设计、施工;建筑 机械设备租赁;商品房销 售代理;房产信息咨询。		100	投资设立
南京冠城恒睿置业有限公司 (注10)	南京	南京	房地产开发;房屋租赁;室 内装饰设计、施工;建筑 机械设备租赁;商品房销 售代理;房产信息咨询。		34	投资设立
福建宏汇置业有限公司	连江	连江	房地产开发及物业管理, 对旅游业的投资,农业开 发。	100		非同一控制
冠城力神投资(平潭)合伙 企业(有限合伙)(注11)	平潭	平潭	对第一产业、第二产业、 第三产业的投资,依法从 事对非公开交易的企业股 权进行投资以及相关咨询 服务,投资管理		81.1253	同一控制
济宁海科建产业园运营管理 有限公司(注2)	济宁	济宁	园区基本设施建设、开 发、管理、运营等		60	投资设立
南京冠瑞置业有限公司(注 10)	南京	南京	房地产开发;商品房销 售、租赁及售后服务;室 内装饰设计、施工;建筑 机械设备租赁;商品房销 售代理;房地产营销策划 及信息咨询服务;产业园 区综合项目开发、运营管 理;物业管理。		100	投资设立
福建冠城海悦游艇产业发 展有限公司(注1)	福州	福州	游艇租赁、船舶租赁		100	投资设立

注 1: 福建冠城海悦游艇产业发展有限公司、南京万盛置业有限公司为福建冠城汇泰发展有限公司控股子公司。

注 2: 北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、中关村青创(北京)国际科技有限公司、济宁海科建产业园运营管理有限公司为北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司。

注 3: 北京盛世翌豪房地产经纪有限公司由北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司各持股 25%。

注 4: 江苏大通机电有限公司为大通(福建)新材料股份有限公司控股子公司。

注 5: 苏州冠城宏翔房地产有限公司为苏州冠城宏业房地产有限公司控股子公司。

注 6: 伟润国际有限公司、Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA、冠城达瑞健康发展有限公司为冠城大通(香港)有限公司控股子公司。

注 7: Mirador Health & Wellness Centre SA 由冠城达瑞健康发展有限公司、HL Le Mirador International SA 分别持股 46.68%、44.92%。

注 8: 常熟冠城宏翔房地产有限公司为苏州冠城宏翔房地产有限公司控股子公司。

注 9: 福建邵武创鑫新材料有限公司为福建创鑫科技有限公司控股子公司。

注 10: 南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司、南京冠瑞置业有限公司、苏州冠城宏业房地产有限公司为南京万盛置业有限公司控股子公司。

注 11: 冠城力神投资(平潭)合伙企业(有限合伙)为福建冠城投资有限公司控股子公司, 福建冠城投资有限公司实际享有的财产份额比例为 81.1253%。根据《冠城力神投资(平潭)合伙企业(有限合伙)合伙协议》合伙人按照其实际出资比例进行利润分配和亏损承担。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位:

公司对北京海淀科技园建设股份有限公司下属公司北京盛世翌豪房地产经纪有限公司(以下简称“盛世翌豪”)的间接持股比例合计为 50%, 鉴于公司委派的董事占盛世翌豪董事会成员总人数的一半以上, 在盛世翌豪董事会中占多数表决权, 能够控制盛世翌豪, 因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定, 将盛世翌豪纳入合并范围。

公司对南京万盛置业有限公司下属公司南京冠城恒睿置业有限公司(以下简称“南京恒睿”)的间接持股比例合计为 34%, 鉴于公司委派的董事占南京恒睿董事会成员总人数的一半以上, 在南京恒睿董事会中占多数表决权, 能够控制南京恒睿, 因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定, 将南京恒睿纳入合并范围。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位:

公司全资子公司福建冠城投资有限公司(以下简称“冠城投资”)与福建华兴汇源投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“华兴汇源”)、福建省新兴产业投资管理有限公司(以下简称“新兴产业投资管理”)共同出资设立福建冠城华汇股权投资有限合伙企业(以下简称“冠城华汇”), 其中, 冠城投资认缴出资 7,768.72 万元, 占冠城华汇总出资额比例为 85.71%。根据冠城投资与相关方签署的《福建冠城华汇股权投资有限合伙企业合伙协议》, 冠城投资与华兴汇源均为有限合伙人; 新兴产业投资管理为普通合伙人, 并作为冠城华汇的执行事务合伙人和合伙企业管理人, 对外代表合伙企业执行合伙事务, 其他合伙人不再执行合伙事务, 冠城华汇的



全部资产委托给新兴产业投资管理进行管理。此外，协议亦约定，投资决策委员会拥有对冠城华汇相关投资和退出决策的最终决策权，投资决策委员会决议须二分之一以上成员表决通过，根据协议，冠城华汇投资决策委员会由3名成员组成，冠城投资只委派1名人员。根据以上相关约定判断，公司虽持有冠城华汇超过50%的权益份额，但由于冠城华汇的实际管理均由新兴产业投资管理负责，且公司只持有新兴产业投资管理40%股权，根据《企业会计准则第33号-合并财务报表》的相关规定，公司不能控制冠城华汇，但对其具有重大影响，因此对其采用权益法核算方式。

福建冠城投资有限公司（以下简称“冠城投资”）与中航国际投资基金管理（深圳）有限公司（以下简称“深圳中航基金”）、中航国际投资有限公司（以下简称“中航国际”）、厦门航空开发股份有限公司（以下简称“厦门航空”）共同出资设立航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（以下简称“航科智汇”），其中，冠城投资认缴出资1,499.20004万元，占航科智汇总出资额比例为59.75%。根据冠城投资与相关方签署的《航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）合伙协议》，冠城投资与中航国际、厦门航空均为有限合伙人；深圳中航基金为普通合伙人，并作为航科智汇的执行事务合伙人及基金管理人，对外代表合伙企业执行合伙事务，其他合伙人不参与合伙企业管理、经营，且无权代表合伙企业，航科智汇的全部资产委托给深圳中航基金进行管理。此外，协议亦约定，投资决策委员会拥有对投资项目立项、投资和退出决策的最终决策权，投资决策委员会决议须五分之四以上成员表决通过，根据协议，全体合伙人授权基金管理人，由基金管理人建立投资决策委员会，委员由基金管理人独立决定任免。根据以上相关约定判断，公司虽持有航科智汇超过50%的权益份额，但由于航科智汇的实际管理均由深圳中航基金负责，根据《企业会计准则第33号-合并财务报表》的相关规定，公司不能控制航科智汇，但对其具有重大影响，因此对其采用权益法核算方式。

## 2. 重要的非全资子公司(单位：万元)

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
北京海淀科技园建设股份有限公司	31.00%	31.00%	5,399.64	6,939.60	98,709.56

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息（单位：万元）

子公司名称	期末余额					
	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
北京海淀科技园建设股份有限公司	1,004,925.92	74,654.37	1,079,580.29	609,803.83	88,642.21	698,446.04

子公司名称	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
北京海淀科技园建设股份有限公司	909,378.04	75,248.40	984,626.44	440,006.20	127,953.78	567,959.98

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京海淀科技园建设股份有限公司	105,420.22	26,475.39	26,475.39	81,730.57

子公司名称	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
北京海淀科技园建设股份有限公司	135,321.57	35,145.93	35,145.93	-89,338.91

(二) 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的变化情况的说明

2021 年 3 月，公司对控股子公司福建创鑫科技开发有限公司增资 9800 万元，增资完成后，公司享有福建创鑫科技开发有限公司的权益比例由 56.94% 增加至 91.36%。

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

	福建创鑫科技开发有限公司
购买成本/处置对价	98,000,000.00
-- 现金	98,000,000.00
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	98,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	81,298,740.11
差额	16,701,259.89
其中：调整资本公积	-16,701,259.89
调整盈余公积	
调整未分配利润	

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	21,569,636.65	19,098,705.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
-- 净利润	2,470,931.39	-5,481,821.65
-- 其他综合收益		
-- 综合收益总额	2,470,931.39	-5,481,821.65

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	633,910,490.04	993,014,311.11
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-51,560,354.81	45,269,005.80
--其他综合收益	18,209.36	2,762,086.83
--综合收益总额	-51,542,145.45	48,031,092.63

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长短期借款、应付款项、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。

本公司在经营过程中面临的主要金融风险是：信用风险、市场风险（包括利率风险、外汇风险和其他价格风险）、和流动性风险。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，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内。

### （一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自银行存款、委托理财产品和应收款项。

对于银行存款和委托理财产品，本公司将其存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

对于应收款项，本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，对新客户的销售收款政策分类为现销和赊销，并对每一赊销客户设置了赊销限额和赊销期。本公司通过对已有客户信用评级的定期监控、定期评估以及应收账款账龄分析的月度审核来确保本公司的整体信用风险在可控的范围内，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注“十一、（一）重要承诺事项”，本公司作出的未履行的承诺外，本公司没有其他任何可能令本公司承受信用风险的事项。

本公司信用风险集中按照客户进行管理。应收账款中，2021 年公司前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 20.87%（2020 年：21.16%）；其他应收款中，2021 年欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 54.30%（2020 年：54.46%）

### （二）市场风险

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于金融机构借款，其受到中国人民银行基准贷款利率变动的影响。本公司金融机构借款由固定利率借款和浮动利率借款组成，对于浮动利率借款，在借款协议中均有利率定期调整机制，同时，对于固定利率借

款和浮动利率借款，公司尽可能在借款合同中设定提前还款的约定条款。通过定期调整利率、提前还贷续贷以及提前还贷等多种方式，尽可能化解利率变动所带来的风险。

## 2. 外汇风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司以人民币编制合并财务报表。本公司境外子公司的记账本位币与其所在地区的主要结算货币一致，因此面临汇率风险，该风险对本公司的交易及境外经营的业绩和净资产的折算均构成影响。此外，本公司面临汇率变动的风险还包括本公司所持有的外币货币性资产和负债。

## 3. 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。其他价格风险可源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。本公司源于商品价格风险主要来自铜的市价波动，公司通过“电解铜+加工费”的定价方式，以降低原材料价格波动风险。本公司源于股票市场指数、权益工具价格风险主要来自权益投资科目计量的金融资产，包括交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产，该类投资业务存在公允价值变动风险。

### (三) 流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司面临的流动性风险可能来源于提前到期的债务、无法产生预期的现金流量、对方无法偿还其合同债务和公司无法尽快以公允价值售出金融资产。

本公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求；本公司建立了较为完整的资金预算计划体系，通过资金日报表、定期资金计划及年度资金预算等资金信息监控当前及未来一段时间的资金流动性需求；本公司根据经营资金需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。通过以上多种管理手段，以控制和降低资金流动性风险。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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				
（一）交易性金融资产	110,169,686.35			110,169,686.35
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	110,169,686.35			110,169,686.35

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
(3) 衍生金融资产				
2. 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				
(1) 债务工具投资				
(二) 以公允价值计量的应收 账款		7,858,730.73		7,858,730.73
(三) 应收款项融资			90,608,103.58	90,608,103.58
(四) 其他债权投资				
(五) 其他权益工具投资			52,000,000.00	52,000,000.00
(六) 其他非流动金融资产			1,903,658,076.44	1,903,658,076.44
1. 以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融资产			1,903,658,076.44	1,903,658,076.44
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			1,903,658,076.44	1,903,658,076.44
(3) 衍生金融资产				
2. 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				
(1) 债务工具投资				
持续以公允价值计量的资产 总额	110,169,686.35	7,858,730.73	2,046,266,180.02	2,164,294,597.10
(七) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计 入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 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				
持续以公允价值计量的负债 总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资 产总额				

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
应付债券		1,729,218,105.60		1,729,218,105.60
非持续以公允价值计量的负 债总额		<b>1,729,218,105.60</b>		<b>1,729,218,105.60</b>

注：应付债券期末已重分类至一年内到期的非流动负债。

#### （二）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

公司持有的权益工具按照相同股票在二级市场 2021 年 12 月 31 日收盘价确定，公司持有的其他投资按照相同基金在二级市场 2021 年 12 月 31 日的净值确定。

#### （三）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

应付债券在初始计量时采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率，并按摊余成本对其进行后续计量。

以公允价值计量的应收账款源于电磁线分部基于远期铜价结算的销售业务，其计量参照活跃市场中类似资产的报价确定公允价值。

#### （四）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

应收款项融资剩余期限较短，账面价值与公允价值相近，采用账面价值作为公允价值。

其他非流动金融资产、其他权益工具投资采用特定估值技术确定公允价值，采用的重要参数包括不能直接观察的利率等。

### 十、关联方及关联交易

#### （一）本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	对公司的 持股比例 (%)	对公司的 表决权比 例(%)
福建丰裕投资有 限公司	控股股 东	有限责 任公司	福州市鼓楼区五 一中路 32 号元 洪大厦 25 层	对工业、农业、 基础设施等投 资、批发零售等	31,400.00	33.95	33.95

注：福建丰裕投资有限公司和 Starlex Limited（公司第四大股东）对公司的持股比例和表决权比例分别为 33.95%和 2.04%，为一致行动人。福建丰裕投资有限公司控股股东薛黎曦女士和 Starlex Limited 实际控制人韩国龙先生为公司实际控制人。

## (二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、(一)

## (三) 本企业合营和联营企业情况

1. 本企业合营和联营企业详见附注五、(十一)

2. 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合营、联营企业情况如下:

被投资单位名称	与本企业关系
常熟志诚房地产开发有限公司	合营企业
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	联营企业
北京德成永信物业管理有限公司	联营企业
宁德金世通房地产开发有限公司	联营企业
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	联营企业(当期处置)

## (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
Corum(Hong Kong)Limited	其他
Eterna (Asia) Limited	其他
北京冠城电梯维修有限公司	其他
北京冠城酒店物业管理有限公司	其他
北京冠海房地产有限公司	其他
北京和顺中兴投资有限公司	其他
福建中兴投资有限公司	其他
韩孝峰	其他
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	其他
江苏清江投资股份有限公司	其他
依波精品(深圳)有限公司	其他
依波路(广州)贸易有限公司	其他
珠海罗西尼表业有限公司	其他

注:北京冠城酒店物业管理有限公司已于2020年7月转让于非关联第三方。

## (五) 关联交易情况

## 1. 关联销售情况

采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京冠城电梯维修有限公司	电梯采购及安装	2,529,290.00	
北京冠城酒店物业管理有限公司	物业费	1,734,033.26	8,493,090.51
Corum(Hong Kong)Limited	购买手表	232,383.64	29,186.30
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	购酒	200,262.00	307,378.00
依波精品(深圳)有限公司	购买手表	63,410.00	109,828.00
珠海罗西尼表业有限公司	购买手表	54,639.00	147,435.00
依波路(广州)贸易有限公司	购买手表	34,560.00	65,187.00
Eterna(Asia)Limited	购买手表	11,487.42	
合计		<b>4,860,065.32</b>	<b>9,152,104.81</b>

## 销售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常熟志诚房地产开发有限公司	咨询服务费	13,563.55	1,465,833.60
合计		<b>13,563.55</b>	<b>1,465,833.60</b>

## 2. 关联租赁情况

本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京和顺中兴投资有限公司	冠海大厦写字楼	1,984,560.00	2,827,118.48
福建中兴投资有限公司	元洪大厦写字楼及地下车库	1,166,857.08	1,166,857.08
北京冠海房地产有限公司	冠城园地下车位租赁	109,500.00	
韩孝峰	元洪大厦地下车库	27,840.00	27,840.00
北京冠城酒店物业管理有限公司	冠城园地下车位租赁		130,200.00
合计		<b>3,288,757.08</b>	<b>4,152,015.56</b>

本公司作为出租方

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
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	创富大厦写字楼	115,960.92	328,801.91
北京冠城酒店物业管理有限公司	创富大厦写字楼	109,763.73	
合计		<b>225,724.65</b>	<b>328,801.91</b>



## 3. 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
关键管理人员报酬	1,290.86	1,459.38

## (六) 关联方应收应付款项

## 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）			5,348,308.19	
其他应收款	宁德金世通房地产开发有限公司			16,188,375.00	
其他应收款	鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）			1,400,000.00	42,000.00
其他应收款	北京冠城酒店物业管理有限公司			10,000.00	5,000.00
合计				<b>22,946,683.19</b>	<b>47,000.00</b>

注：截止2021年12月31日公司应收鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）利润分配款余额4,348,308.19元。2021年12月15日，公司第十一届董事会第二十六次（临时）会议审议通过，同意全资子公司冠城投资将持有的鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）46%份额转让予福州卓越汇创贸易有限公司。截止报告期末，已完成工商登记变更手续。

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	宁德金世通房地产开发有限公司	223,686,625.00	
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	17,526,132.64	9,223,401.79
其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	14,850,000.00	15,345,000.00
其他应付款	江苏清江投资股份有限公司	113,722.27	113,722.27
其他应付款	北京德成永信物业管理有限公司	378,339.24	378,339.24
其他应付款	北京冠城酒店物业管理有限公司		1,929,417.47
合计		<b>256,554,819.15</b>	<b>26,989,880.77</b>

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出:

①公司第九届董事会第五十一次(临时)会议审议通过公司全资子公司冠城大通(香港)有限公司与公司控股股东福建丰榕投资有限公司的全资子公司丰榕(投资)香港有限公司、关联企业冠城钟表珠宝集团有限公司的全资子公司联和投资有限公司拟在英属维京群岛共同发起设立冠城联合国际有限公司(CITYCHAMP ALLIED INTERNATIONAL LIMITED)。冠城联合国际有限公司最高法定资本为9亿港元,其中冠城大通(香港)有限公司出资占注册资本的30%,丰榕(投资)香港有限公司出资占注册资本的40%,联和投资有限公司出资占注册资本的30%(合资协议详见公司2016年9月29日公告)。2016年11月29日,该公司已完成注册成立,截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

②公司第十届董事会第三次(临时)会议审议通过《关于冠城投资聘请福建冠城资产管理有限公司为投资天津力神项目财务顾问的议案》。福建冠城资产管理有限公司为公司全资子公司福建冠城投资有限公司投资天津力神1.3%股权项目及后续事宜提供财务顾问服务,在未来该笔股权投资实现退出时,向福建冠城投资有限公司收取该笔股权投资年化投资收益率(按单利计算)超过8%部分的20%的收益作为报酬。

③2018年8月22日,公司第十届董事会第二十三次(临时)会议审议通过《关于公司与中信城市建设开发(上海)有限公司共同投资合作的议案》,同意公司(或下属控股公司)与中信城市建设开发(上海)有限公司合作,为其他第三方地产项目提供输出管理服务,并根据需要提供不高于(含)3.5亿元的配套资金支持,公司通过收取一定比例的项目管理费及对提供的配套支持资金收取不低于15%年化利息等形式获取收益。2018年9月,公司与中信城市开发运营有限责任公司、珠海市信睿融和投资管理有限公司、厦门吾希投资有限公司共同发起成立信泰睿(深圳)投资咨询合伙企业(有限合伙),该合伙企业作为优先级信托单位认购方,通过第三方信托公司发起设立一支专项集合资金信托计划,并通过该信托计划投资于泰州市宇峰置业有限公司所经营的泰州凤凰庄园项目。该合伙企业总出资额2.41亿元,公司作为有限合伙人(LP)应出资5000万元,截止本报告披露日,公司已经支付资本金3,333.33万元。

#### 2. 抵押资产情况:

(1) 以存货作抵押,截至2021年12月31日,合计已取得金融机构借款余额211,509.00万元,具体明细如下:

①南京万盛置业有限公司以账面价值10,065.22万元的不动产所有权作为抵押物,向宁波银行股份有限公司南京分行申请长期借款共计9,000万元,截至2021年12月31日,借款余额8,700万元。

②福建冠城元泰创意园建设发展有限公司以账面价值16,835.44万元的土地使用权及在建工程作为抵押物,向中国光大银行福州古田支行申请长期借款共计13,500万元,截至2021年12月31日,借款余额7,120万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

③北京德成置地房地产开发有限公司以西北旺新村A3地块在建工程249,087.32平方米(不包含抵押给北京澜鑫的部分)及对应分摊土地使用权45,096.52平方米作为抵押物,向北京银行股份有限公司上地支行申请长期借款共计185,000万元,截至2021年12月31日,借款余额111,889万元。

根据《西北旺A3地块商业项目合作协议书》北京澜鑫置业有限公司通过“定制+预售”方式向北京德成置地房

地产开发有限公司购买坐落于北京市海淀区东北旺乡西北旺新村 A3 地块办公、金融中心等地上 7 层商业及地下配套设备设施等。2021 年 12 月 27 日，德成置地与北京澜鑫就前述合作协议中的约定的商业部分合计 81,302 平方米，总价人民币 23.63 亿元实现了网签备案。截止 2021 年 12 月 31 日，北京澜鑫置业有限公司已经支付交易价款 94,487.71 万元，北京德成置地房地产开发有限公司将西北旺新村 A3 地块在建工程 81,267.44 平方米（7# 商业楼、地下车库中地下商业）及对应分摊土地使用权 14,713.07 平方米抵押给北京澜鑫置业有限公司。上述抵押物账面价值合计 215,434.97 万元。

④南京冠瑞置业有限公司以账面价值 31,202.97 万元的土地使用权及在建工程作为抵押物，向华夏银行股份有限公司南京分行河西支行申请融资授信总额 40,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 30,000 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

⑤南京冠城嘉泰置业有限公司以账面价值 57,550.24 万元的土地使用权、在建工程及不动产所有权作为抵押物，及本公司的控股子公司南京万盛置业有限公司所持有的南京冠城嘉泰置业有限公司 100% 股权（账面价值 65,000 万元）为质押物，向光大兴陇信托有限责任公司申请长期借款共计 80,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 52,000 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。截止至本报告披露日，该笔借款已全额还清。

⑥南京冠城恒睿置业有限公司以账面价值 16,319.28 万元的土地使用权及在建工程作为抵押物，向中国银行股份有限公司南京江北新区支行申请长期借款共计 30,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 1,800 万元。截止至本报告披露日，该笔借款已全额还清。

(2) 以存货作抵押，截至 2021 年 12 月 31 日，合计已取得非金融机构借款余额 7,000.00 万元，具体明细如下：

①南京冠城嘉泰置业有限公司以账面价值 2,566.78 万元的不动产所有权作为抵押物，向南京六合投资发展有限公司申请借款共计 1,500 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 1,500 万元。截止至本报告披露日，该笔借款已全额还清。

②南京冠城嘉泰置业有限公司以账面价值 7,304.38 万元的不动产所有权作为抵押物，向南京棠盛置业有限公司申请借款共计 5,500 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 5,500 万元。截止至本报告披露日，该笔借款已全额还清。

(3) 以固定资产、无形资产作抵押，截至 2021 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额为 55,746.58 万元，开具银行承兑汇票余额 10,000 万元，具体明细如下：

①江苏大通机电有限公司以原值 10,890.85 万元、净值 4,377.20 万元的机器设备及运输设备向江苏淮安农村商业银行股份有限公司淮通支行 2,000 万元借款额度。截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额为 2,000 万元。

②福建冠城瑞闽新能源科技有限公司以原值 37,257.56 万元、净值 11,854.40 万元的固定资产以及原值 3,841.32 万元、净值 3,389.40 万元的无形资产为抵押物，向中国光大银行股份有限公司福州福清支行申请长期借款共计 30,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，该笔借款已放款 25,500 万元，借款余额 8,361.60 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。截止至本报告披露日，该笔借款已全额还清。

③福建冠城汇泰发展有限公司以土地使用权（原值 43,206.40 万元，净值 35,195.21 万元）连同地上固定资产冠城大通广场（原值 78,457.68 万元，净值 78,457.68 万元）作为抵押物，为向中国工商银行股份有限公司福州分行申请融资授信总额 52,000 万元提供担保。截止 2021 年 12 月 31 日，中国工商银行福州闽都支行借款余额为

44,384.98万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

④福建邵武创鑫新材料有限公司以原值 2,273.39 万元、净值 1,866.83 万元的固定资产以及原值 1,537.90 万元、净值 1,295.63 万元的无形资产为抵押物，向交通银行福州交通路支行申请短期借款共 1,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 1,000 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

⑤以原值 9,503.27 万元、净值 6,264.39 万元的不动产权为抵押物获得中国工商银行股份有限公司福州分行 10,000 万元借款额度。截至 2021 年 12 月 31 日，已开具银行承兑汇票 10,000 万元。

(4) 以股权质押及不动产作抵押，截至 2021 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额 39,680 万元，具体明细如下：

①福建冠城瑞闽新能源科技有限公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司融资 29,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，融资余额为 23,200 万元。福建华事达房地产有限公司以账面价值 45.42 万元的车位为抵押物，本公司所持有的富滇银行股份有限公司 18,800 万股（账面价值 45,262.77 万元）股权为质押物，同时本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

②福建宏汇置业有限公司以账面价值 9,743.24 万元的不动产所有权作为抵押物，及本公司所持有的富滇银行股份有限公司 2,030 万股股份及其派生的权益（账面价值 4,887.42 万元），向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司融资 8,500 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，融资余额为 6,800 万元。本公司为该笔融资提供连带责任保证担保。

③福建美城置业有限公司以账面价值 21,208.50 万元的不动产所有权作为抵押物，及本公司所持有的福建美城置业有限公司 100% 股权（账面价值 28,973 万元）为质押物，向交通银行股份有限公司福建省分行申请长期借款共计 35,000 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 9,680 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。截止至本报告披露日，该笔借款已全额还清。

(5) 对外经济担保事项见附注十一、(二)。

除上述事项外，公司无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

## (二) 或有事项

### 1. 资产负债表日存在的重要或有事项

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司	中国银行股份有限公司淮安分行营业部	63,056,000.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款提供承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司淮通支行	54,048,000.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款提供承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	广发银行股份有限公司淮安分行营业部	27,024,000.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款提供承担连带保证责任

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司	中国建设银行淮安市经济开发区支行	18,016,000.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款提供承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	中国进出口银行福建省分行	89,179,200.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款提供承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	中国建设银行股份有限公司江苏省分行及建信融通有限责任公司	35,573,452.90		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款提供承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行营业部	22,467,483.36	35,631,000.00	公司子公司大通新材为江苏大通该笔承兑汇票提供承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司淮安分行	5,750,707.20	9,120,000.00	公司子公司大通新材为江苏大通该笔承兑汇票提供承担连带保证责任
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	83,616,000.00		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	232,000,000.00		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	中国光大银行股份有限公司福州古田支行	71,200,000.00		
福建宏汇置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	68,000,000.00		
福建冠城汇泰发展有限公司	中国工商银行股份有限公司福州分行	443,849,800.00		
南京冠瑞置业有限公司	华夏银行股份有限公司南京分行河西支行	300,000,000.00		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行福州交通路支行	10,000,000.00		
福建美城置业有限公司	交通银行股份有限公司福建省分行	96,800,000.00		
南京冠城嘉泰置业有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	520,000,000.00		
合计		2,140,580,643.46		

### (三) 其他

银行按揭贷款担保事项：公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2021 年 12 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 297,486.55 万元。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 利润分配预案

鉴于公司 2021 年度业绩亏损，综合考虑宏观经济环境、公司实际经营情况及资金需求，为提高抗风险能力，更好的维护全体股东的长远利益，公司 2021 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

## (二) 其他资产负债表日后事项

本公司无应披露而未披露的其他资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

## (一) 分部信息

## 1. 报告分部的确定依据与会计政策

(1) 电磁线业务，包括大通（福建）新材料股份有限公司、江苏大通机电有限公司。

(2) 房地产业务，包括北京京冠房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、福建华事达房地产有限公司、苏州冠城宏业房地产有限公司、南京万盛置业有限公司、北京海淀科技园建设股份有限公司、北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、闽信（苏州）置业发展有限公司、骏和地产（江苏）有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城新泰房地产开发有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司、福建冠城汇泰发展有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏盛房地产有限公司、福建美城置业有限公司、南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司、南京冠瑞置业有限公司、福建宏汇置业有限公司。

(3) 其他，除电磁线业务和房地产业务分部，为其他分部，包括母公司本部、冠城大通（香港）有限公司、伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司、Mirador Health & Wellness Centre SA、Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司、福建创鑫科技开发有限公司、福建邵武创鑫新材料有限公司、福建冠城投资有限公司、中关村青创（北京）国际科技有限公司、北京盛世翌豪房地产经纪有限公司、冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）、济宁海科建产业园运营管理有限公司、福建冠城海悦游艇产业发展有限公司。

项目	分部 1 电磁线	分部 2 房地产	分部 3 其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	5,750,655,016.99	3,551,068,605.05	168,329,833.02	-12,834,619.26	9,457,218,835.80
其中：对外交易收入	5,750,655,016.99	3,547,630,351.57	158,933,467.24		9,457,218,835.80
分部间交易收入		3,438,253.48	9,396,365.78	-12,834,619.26	
二、资产减值损失	-22,668,949.49	-745,205,269.86	-138,824,801.70		-906,699,021.05
三、信用减值损失	-24,486,263.92	-14,734,379.85	-30,168,389.64		-69,389,033.41
四、利润总额	167,837,495.36	-500,339,962.18	158,278,406.71	-644,180,245.22	-818,404,305.33
五、所得税费用	23,000,218.53	100,123,134.04	481,921.38		123,605,273.95
六、净利润	144,837,276.83	-600,463,096.22	157,796,485.33	-644,180,245.22	-942,009,579.28
七、资产总额	2,391,435,658.16	22,669,842,072.10	14,140,882,133.81	-15,309,771,646.22	23,892,388,217.85
八、负债总额	1,400,319,366.87	16,494,449,915.95	7,709,799,002.84	-9,921,251,340.35	15,683,316,945.31
九、补充信息					
对联营和合营企业的长期股权投资		61,469,139.89	1,775,494,505.03	-1,181,483,518.23	655,480,126.69

项目	分部 1 电磁线	分部 2 房地产	分部 3 其他	分部间抵销	合计
对联营和合营企业的投资收益		7,722,081.57	40,862,257.60	-99,320,132.48	-50,735,793.31
折旧费和摊销费	33,479,643.00	50,538,649.21	58,156,675.41	-6,057,610.66	136,117,356.96

注：分部 3 其他板块净利润中包含控股子公司向母公司分红确认当期投资收益 453,180,000.00 元。

## （二）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（1）公司经综合考虑资本市场环境变化、自身经营情况及未来业务战略定位，统筹安排业务发展和资本运作规划，并与相关各方充分沟通及审慎论证，决定终止推进本次分拆大通新材至上海证券交易所主板上市申请进程。子公司大通新材向中国证监会提交了《关于撤回首次公开发行股票并上市申请文件的申请》，并于 2021 年 11 月 17 日收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2021]146 号），中国证监会决定终止对大通新材首次公开发行股票并在上海证券交易所主板上市申请的审查。

（2）公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司（以下简称元泰创意园）通过招拍挂方式取得宗地编号为樟[2015]拍 05 号、[2015]拍 06 号地块，并于 2015 年 6 月 8 日与永泰县自然资源和规划局签订相应的《国有建设用地使用权出让合同》。后因上述宗地未符合出让合同约定的交地标准，双方于 2015 年 12 月 4 日签订两份补充协议，约定交地时间延至 2016 年 3 月 14 日前。上述协议签订后，出让宗地上仍存在许多青苗及地上构筑物未能及时拆除，且市政配套设施亦未到位，永泰县自然资源和规划局始终不能按出让合同约定的条件向冠城元泰交付出让宗地，故诉至福州市中级人民法院请求判令解除土地使用权出让合同并返还定金、土地出让金并赔偿损失。一审法院于 2022 年 1 月 25 日以案件不属于民事诉讼范围为由驳回起诉，现冠城元泰已提起上诉，二审尚未开庭。

（3）2021 年 7 月 9 日，公司第十一届董事会第二十三次（临时）会议审议通过《关于公司注册发行中期票据的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币 4.43 亿元（含 4.43 亿元）的中期票据。募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务本息（包括回售或到期的中期票据等）、补充营运资金等法律法规允许的用途。鉴于资本市场融资环境变化且公司已全额兑付 2021 年 12 月到期的“18 冠城大通 MTN001”中期票据，公司计划不再注册发行本次中期票据。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明期初数的均为期末数)

## (一) 应收账款

## 1. 按账龄披露:

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内小计		
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	11,612,026.13	11,612,026.13
合计	11,612,026.13	11,612,026.13

## 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
其中: 组合 1					
组合 2	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
合计	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13		

组合 1: 经单独测试后未减值的房地产业务应收款项

组合 2: 除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的部分



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
其中：组合 1					
组合 2	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
合计	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13		

## 3. 按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
组合 1			
组合 2	11,612,026.13	11,612,026.13	100.00
合计	<b>11,612,026.13</b>	<b>11,612,026.13</b>	

## 4. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	转销或核销	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	11,612,026.13					11,612,026.13
合计	<b>11,612,026.13</b>					<b>11,612,026.13</b>

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	970,158.89	8.35	970,158.89
第二名	912,654.90	7.86	912,654.90
第三名	739,259.32	6.37	739,259.32
第四名	497,004.37	4.28	497,004.37

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
第五名	463,402.40	3.99	463,402.40
合计	<b>3,582,479.88</b>	<b>30.85</b>	<b>3,582,479.88</b>

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	430,400,000.00	280,000,000.00
其他应收款	6,184,211,173.58	6,093,571,731.18
合计	<b>6,614,611,173.58</b>	<b>6,373,571,731.18</b>

## 1. 应收股利

应收股利	期末余额	期初余额
福建冠城汇泰发展有限公司	430,400,000.00	280,000,000.00
合计	<b>430,400,000.00</b>	<b>280,000,000.00</b>

## 2. 其他应收款

## (1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	658,004,439.62	1,908,550,975.06
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计	658,004,439.62	1,908,550,975.06
1 至 2 年	1,673,201,738.50	430,114,258.07
2 至 3 年	355,740,392.49	339,483,589.25
3 至 4 年	99,333,589.25	404,512,381.54
4 至 5 年	404,512,381.54	1,801,417,795.38
5 年以上	2,997,877,596.14	1,213,809,236.68
小计	6,188,670,137.54	6,097,888,235.98
减：坏账准备	4,458,963.96	4,316,504.80
合计	<b>6,184,211,173.58</b>	<b>6,093,571,731.18</b>

## (2) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	6,180,797,368.75	6,091,185,094.43
其他单位往来款	7,068,246.98	5,899,461.80
其他	804,521.81	803,679.75
合计	6,188,670,137.54	6,097,888,235.98

## (3) 坏账准备计提情况

其他应收款	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	262,234.21	4,054,270.59		4,316,504.80
期初余额在本年				
—转入第二阶段	-12,788.00	12,788.00		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本年计提	129,671.16	12,788.00		142,459.16
本年转回				
本年转销				
本年核销				
合并范围变化				
期末余额	379,117.37	4,079,846.59		4,458,963.96

## (4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	转销或核销	
单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,316,504.80	142,459.16				4,458,963.96
合计	4,316,504.80	142,459.16				4,458,963.96

## (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
北京太阳宫房地产开发有限公司	合并关联方往来款	3,620,764,299.42	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	58.51	
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	合并关联方往来款	585,097,256.92	1 年以内、1-2 年、2-3 年	9.45	
冠城大通(香港)有限公司	合并关联方往来款	584,333,912.12	5 年以上	9.44	
北京海淀科技园建设股份有限公司	合并关联方往来款	440,000,000.00	1 年以内、1-2 年	7.11	
南京冠城嘉泰置业有限公司	合并关联方往来款	322,500,000.00	1 年以内、1-2 年	5.21	
合计		5,552,695,468.46		89.72	

## (三) 长期股权投资

项目	期末余额		期初余额	
	金额	减值准备	金额	减值准备
对子公司投资	5,990,211,162.65	582,705,899.23	6,018,949,997.55	412,490,216.98
对联营、合营企业投资	1,371,614,633.87		1,673,578,519.90	
合计	7,361,825,796.52	582,705,899.23	7,692,528,517.45	412,490,216.98

## 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京太阳宫房地产开发有限公司	104,555,950.00			104,555,950.00		
北京冠城正业房地产开发有限公司	244,776,000.00			244,776,000.00		
大通(福建)新材料股份有限公司	465,380,290.00			465,380,290.00		
福建华事达房地产有限公司	264,910,207.25			264,910,207.25		34,679,407.25
北京冠城新泰房地产开发有限公司	467,857,900.00			467,857,900.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州冠城宏业房地产有限公司	223,206,092.75		223,206,092.75			
北京京冠房地产开发有限公司	148,532,742.15		148,532,742.15			
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	113,013,470.97			113,013,470.97		
北京海淀科技园建设股份有限公司	961,302,317.90			961,302,317.90		
闽信(苏州)置业发展有限公司	227,884,000.00			227,884,000.00		
骏和地产(江苏)有限公司	278,485,700.00			278,485,700.00		259,462,700.00
福建冠城汇泰发展有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
冠城大通(香港)有限公司	7,926.53			7,926.53		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	231,812,400.00			231,812,400.00	231,812,400.00	231,812,400.00
福建创鑫科技开发有限公司	68,125,000.00	98,000,000.00		166,125,000.00		56,751,391.98
福建冠城投资有限公司	1,150,000,000.00	5,000,000.00		1,155,000,000.00		
常熟冠城宏盛房地产有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
福建美城置业有限公司	49,730,000.00	240,000,000.00		289,730,000.00		
福建宏汇置业有限公司	119,370,000.00			119,370,000.00		
合计	6,018,949,997.55	343,000,000.00	371,738,834.90	5,990,211,162.65	231,812,400.00	582,705,899.23

## 2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	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收益	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
联营企业											
福州隆达典当有限公司	25,481,902.14			652,392.63				967,050.00			25,167,244.77
北京德成兴业房地产开发有限公司	1,358,030,968.11			90,959,663.30				397,500,000.00			1,051,490,631.41
北京德成置地房地产开发有限公司	109,615,183.82			7,632,471.90							117,247,655.72
宁德金世通房地产开发有限公司	180,450,465.83			-2,741,363.86							177,709,101.97
合计	1,673,578,519.90			96,503,163.97				398,467,050.00			1,371,614,633.87

## (四) 投资收益

## 1. 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	96,503,163.97	138,528,752.92
处置长期股权投资产生的投资收益	142,321,701.22	10,125,300.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-304,467.01	
成本法下确认股权投资收益	453,180,000.00	335,782,799.54
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,440,000.00	1,610,000.00
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	10,403,620.00	
合计	<b>703,544,018.18</b>	<b>486,046,852.46</b>

## 2. 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

项目	本期发生额	上期发生额
福建冠城汇泰发展有限公司	300,000,000.00	280,000,000.00
北京海淀科技园建设股份有限公司	153,180,000.00	41,400,000.00
闽信(苏州)置业发展有限公司		14,382,799.54
合计	<b>453,180,000.00</b>	<b>335,782,799.54</b>

## 3. 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

项目	本期发生额	上期发生额
北京德成兴业房地产开发有限公司	90,959,663.30	133,762,497.42
北京德成置地房地产开发有限公司	7,632,471.90	10,348,365.84
福州隆达典当有限公司	652,392.63	541,949.42
宁德金世通房地产开发有限公司	-2,741,363.86	-6,124,059.76
合计	<b>96,503,163.97</b>	<b>138,528,752.92</b>

## 4. 处置长期股权投资产生的投资收益:

项目	本期发生额	上期发生额
苏州冠城宏业房地产有限公司	79,354,443.37	
北京京冠房地产开发有限公司	62,967,257.85	
南京冠城合泰置业发展有限公司		10,125,300.00
合计	<b>142,321,701.22</b>	<b>10,125,300.00</b>

注：公司本期将苏州冠城宏业房地产有限公司 100%股权转让给全资子公司南京万盛置业有限公司。

#### 5. 处置交易性金融资产取得的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
中信证券定向收益凭证	241,766.86	
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金	-546,233.87	
合计	<b>-304,467.01</b>	

#### 6. 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入

项目	本期发生额	上期发生额
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	500,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	510,000.00
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	300,000.00	600,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	240,000.00	
合计	<b>1,440,000.00</b>	<b>1,610,000.00</b>

#### 7. 其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入

项目	本期发生额	上期发生额
富滇银行股份有限公司	10,403,620.00	
合计	<b>10,403,620.00</b>	

#### (五) 现金流量表附注

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调整为经营活动现金流量		
净利润	231,834,634.05	244,058,056.96
加：信用减值损失	142,459.16	546,083.99
资产减值准备	231,812,400.00	
固定资产折旧、投资性房地产折旧	621,716.74	831,556.46
使用权资产折旧	171,398.02	
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销	94,865.70	326,763.79
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)	-64,527.46	-33,674,056.46
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	14,937.88	50,107.33



项目	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,271,232.44	1,724,086.08
财务费用（收益以“-”号填列）	197,385,615.13	239,946,615.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-703,544,018.18	-486,046,852.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	172,189.08	-131,275.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	192,039.90	-229,611.65
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	657,753,613.41	-1,367,521,611.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	200,175,705.97	2,021,358,877.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	815,603,885.60	621,350,828.75
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	8,708,931.09	10,063,339.84
减：现金的期初余额	10,063,339.84	70,623,991.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金等价物净增加额	-1,354,408.75	-60,560,651.65

## 十五、补充资料

## （一）当期非经常性损益

项目	金额
非流动资产处置损益	62,426,462.15
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,389,657.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	3,848,754.81

项目	金额
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	7,134,060.27
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,207,928.38
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
减：所得税影响额	593,503.80
减：少数股东权益影响额（税后）	1,252,074.99
合计	82,745,427.12

## (二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-13.03	-0.70	-0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.14	-0.76	-0.76

## 十六、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2022 年 3 月 31 日批准报出。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
911201160796417077



扫描二维码  
用手机扫描  
国家企业信用信息公示系统  
公示系统、备案、监管信息

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 李金才

经营范围

成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1



审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关审计报告；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*

登记机关



2020年12月09日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000437

# 会计师事务所 执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
 仅限出具报告使用  
 首席合伙人: 李奎才  
 主任会计师:  
 经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号  
 金融贸易中心北区1-1-2205-1



发证机关: 天津市财政局  
 二〇二〇年九月十日  
 中华人民共和国财政部制

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会(2013) 26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日



姓名	邱秋星
Full name	邱秋星
性别	女
Sex	女
出生日期	1963-08-04
Date of birth	1963-08-04
工作单位	立信中联会计师事务所(特 殊普通合伙)福建分所
Working unit	立信中联会计师事务所(特 殊普通合伙)福建分所
身份证号码	350102196308040048
Identity card No.	350102196308040048



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



验证证书真实有效

姓名 邱秋星

注师编号: 350100020071

年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 350100020071  
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1994 年 04 月 01 日  
Date of issuance



姓名 Full name 陈远琪  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1984-06-24  
 工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所(特  
 殊普通合伙)福建分所  
 身份证号 Identity card No. 350724198406241018



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



验证证书真实有效

姓名: 陈远琪  
 注册编号: 120100230006  
 年 /y 月 /m 日 /d

证书编号: 120100230006  
 No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 12 月 15 日  
 Date of Issuance