

审计报告

方大集团股份有限公司

容诚审字[2020]361Z0129号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目录

<u>序号</u>	<u>内容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-7
2	合并资产负债表	8
3	合并利润表	9
4	合并现金流量表	10
5	合并所有者权益变动表	11-12
6	母公司资产负债表	13
7	母公司利润表	14
8	母公司现金流量表	15
9	母公司所有者权益变动表	16-17
10	财务报表附注	18 - 156

审计报告

容诚审字[2020]361Z0129 号

方大集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了方大集团股份有限公司（以下简称方大集团公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了方大集团公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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，我们独立于方大集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一） 收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、23，附注五、40及附注十三、2。

1、 事项描述

于2019年度，方大集团公司营业收入为30.06 亿元，其中建造合同收入约占集团总收入的80.21%。

方大集团公司对于所提供的建造服务，在建造合同的结果能够可靠估计时，按照完工百分比法确认收入。管理层需要在初始对建造合同的合同总收入和合同总成本作出合理估计，并于合同执行过程中持续评估和修订，涉及管理层的重大会计估计。

因此，我们将建造合同收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对建造合同收入确认执行的审计程序主要包括：

（1）了解、评估了管理层与建造合同预算和收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

（2）获取了重大建造合同，并验证合同收入，复核关键合同条款。检查管理层预计总收入和预计总成本所依据的建造合同和成本预算资料。

（3）获取了建造合同台账及项目收入成本汇总表，对项目毛利执行分析性复核，并重新计算建造合同台账中的建造合同完工百分比及收入，以验证其准确性。

（4）选取样本检查主要工程项目工程投入明细、分包劳务审批表、业主产值审批等相关文件、记录以验证已发生的合同成本。

（5）选取样本检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。

（6）选取样本，对工程形象进度进行现场查看，验证工程的完工进度的合理性。

（二）投资性房地产公允价值的计量

相关信息披露详见财务报表附注三、14，附注五、14（2），附注五、48及附注九。

1、事项描述

于2019年12月31日，合并财务报表采用公允价值模式进行后续计量的投资性

房地产的账面余额为53.06亿元，其账面余额占资产总额的比例为46.67%，本期实现的公允价值变动收益为人民币0.43亿元，对集团合并报表各项财务指标的影响较大。

方大集团公司的管理层每年聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。评估采用比较法和收益法，综合分析影响估价对象房地产价格的各种因素。对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、折现率等，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产之公允价值产生很大的影响。因此，我们将投资性房地产公允价值的计量识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对投资性房地产公允价值的计量执行的审计程序主要包括：

(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的胜任能力、专业素质、独立性和客观性进行了评价。

(2) 获取了评估报告，选取重大或典型样本，并利用我们的房地产评估专家对评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，检查了管理层估值所使用数据的准确性和相关性。

(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值有关的计量、列报与披露。

(三) 应收账款预期信用损失的计量

相关信息披露详见财务报表附注三之9和附注五之4。

1、事项描述

如财务报表附注三之9及附注五之4所述，截至2019年12月31日，公司应收账款的总额为24.05亿元，已计提的坏账准备为4.49亿元，应收账款总额占资产总额的比例为21.15%。由于方大集团公司应收账款金额重大，管理层在确定应收账款预计可回收金额时需要运用重要会计估计和判断，且应收账款预期信用损失对于财务报表具有重要性，因此我们将应收账款预期信用损失的计量确定为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 了解和评价方大集团公司与应收账款坏账准备计提的相关内部控制设计的有效性，并测试关键控制运行的有效性。

(2) 检查了预期信用损失的计量模型，评估了模型中重大假设和关键参数的合理性以及信用风险组合划分方法的恰当性。抽样检查预期信用损失模型的关键数据，测试管理层使用历史数据的完整性及准确性。

(3) 复核管理层对应收账款减值准备的计提过程，包括：①对按账龄分析法计提减值准备的应收账款，获取管理层编制的应收账款账龄分析表和坏账准备计提表，选取样本复核应收账款账龄划分的准确性及测算坏账准备计提计算的准确性；②对单项计提减值准备的应收账款，复核管理层测试过程使用的信息和相关假设的准确性和合理性，检查对账龄较长的应收账款、涉及诉讼事项的应收账款计提减值准备。

四、其他信息

方大集团公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括方大集团公司 2019 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督方大集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就方大集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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，为方大集团股份有限公司容诚审字[2020]361Z0129 号审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师（项目合伙人）：陈昭新

中国注册会计师：曾徽

2020年4月16日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,209,811,978.95	1,389,062,083.76	短期借款	五、21	724,618,197.34	208,000,000.00
交易性金融资产	五、2	10,330,062.18	不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债	五、22	96,767.62	1,625,725.00
应收票据	五、3	305,070,930.97	140,139,692.84	应付票据	五、23	578,816,027.44	507,864,518.19
应收账款	五、4	1,956,191,307.07	1,920,075,031.85	应付账款	五、24	1,190,773,300.24	1,039,630,798.64
应收款项融资	五、5	2,954,029.00	不适用	预收款项	五、25	136,340,104.73	278,577,848.54
预付款项	五、6	21,327,109.18	46,454,844.74	应付职工薪酬	五、26	55,847,134.20	44,513,062.17
其他应收款	五、7	139,947,655.35	139,990,188.26	应交税费	五、27	17,848,987.68	107,709,999.19
其中：应收利息				其他应付款	五、28	701,432,408.28	813,118,699.84
应收股利				其中：应付利息			2,098,971.44
存货	五、8	733,711,143.46	651,405,832.29	应付股利			
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、29	922,346,563.72	200,000,000.00
其他流动资产	五、9	323765585.9	51,698,111.14	其他流动负债	五、30	181,694,574.47	9,328,682.25
流动资产合计		4,703,109,802.06	4,338,825,784.88	流动负债合计		4,509,814,065.72	3,210,369,333.82
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资			不适用	长期借款	五、31	546,501,491.56	1,193,978,153.39
可供出售金融资产	五、10	不适用	21,674,008.23	应付债券			
其他债权投资			不适用	其中：优先股			
持有至到期投资		不适用		永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	五、11	57,222,240.83	70,105,657.88	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	五、12	20,660,181.44	不适用	预计负债	五、32	7,793,527.16	6,831,162.99
其他非流动金融资产	五、13	5,009,728.02	不适用	递延收益	五、33	10,817,247.40	10,401,161.30
投资性房地产	五、14	5,522,391,984.11	5,256,442,406.63	递延所得税负债	五、19	1,063,833,159.00	1,042,086,700.35
固定资产	五、15	477,332,830.92	455,274,241.83	其他非流动负债			
在建工程	五、16	129,988,982.86	58,269,452.72	非流动负债合计		1,628,945,425.12	2,253,297,178.03
生产性生物资产				负债合计		6,138,759,490.84	5,463,666,511.85
油气资产				所有者权益：			
无形资产	五、17	78,322,265.05	80,313,240.67	股本	五、34	1,123,384,189.00	1,155,481,686.00
开发支出				其他权益工具		-	-
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用	五、18	3,875,198.12	2,114,331.46	永续债			
递延所得税资产	五、19	343,349,564.70	356,474,925.76	资本公积	五、35	1,454,191.59	1,454,191.59
其他非流动资产	五、20	28,701,802.00	19,360,083.67	减：库存股	五、36		10,831,437.66
非流动资产合计		6,666,854,778.05	6,320,028,348.85	其他综合收益	五、37	-475,409.25	7,382,087.59
				专项储备			
				盈余公积	五、38	159,805,930.34	120,475,221.40
				未分配利润	五、39	3,898,626,177.99	3,921,225,872.96
				归属于母公司所有者权益合计		5,182,795,079.67	5,195,187,621.88
				少数股东权益		48,410,009.60	
				所有者权益合计		5,231,205,089.27	5,195,187,621.88
资产总计		11,369,964,580.11	10,658,854,133.73	负债和所有者权益总计		11,369,964,580.11	10,658,854,133.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		3,005,749,558.66	3,048,680,152.06
其中：营业收入	五、40	3,005,749,558.66	3,048,680,152.06
二、营业总成本		2,601,531,253.53	2,782,649,142.36
其中：营业成本	五、40	2,169,176,295.27	2,337,948,010.42
税金及附加	五、41	61,963,170.98	152,681,927.79
销售费用	五、42	57,584,186.20	49,833,945.89
管理费用	五、43	170,443,795.50	140,002,624.79
研发费用	五、44	59,754,971.20	19,854,244.58
财务费用	五、45	82,608,834.38	82,328,388.89
其中：利息费用		84,330,416.17	75,934,358.74
利息收入		10,770,653.40	9,255,120.60
加：其他收益	五、46	7,616,772.29	5,681,937.15
投资收益（损失以“-”号填列）	五、47	-1,909,644.55	27,776,084.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,152,583.08	-836,397.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-8,047,524.45	不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、48	42,618,039.60	2,913,858,560.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-34,518,434.36	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、50	218,619.24	-239,866,511.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、51	-101,676.86	-3,516,357.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		418,141,980.49	2,969,964,722.64
加：营业外收入	五、52	2,857,177.74	3,712,594.09
减：营业外支出	五、53	3,965,865.48	3,846,202.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		417,033,292.75	2,969,831,113.93
减：所得税费用	五、54	70,271,688.45	723,666,542.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		346,761,604.30	2,246,164,571.68
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		347,246,227.22	2,246,384,786.08
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-484,622.92	-220,214.40
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		347,771,182.73	2,246,164,571.68
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,009,578.43	
六、其他综合收益的税后净额		-2,691,071.26	-1,203,760.40
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,691,071.26	-1,203,760.40
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,025,604.80	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-4,025,604.80	不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动			不适用
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,334,533.54	-1,203,760.40
（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			不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
（6）其他债权投资信用减值准备			不适用
（7）现金流量套期储备		1,208,493.78	-1,170,896.25
（8）外币财务报表折算差额		126,039.76	-32,864.15
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		344,070,533.04	2,244,960,811.28
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		345,080,111.47	2,244,960,811.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,009,578.43	-
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	十五、2	0.31	1.91
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,648,185,771.07	2,865,682,841.59
收到的税费返还		5,311,628.37	1,647,970.72
收到其他与经营活动有关的现金	五、55	91,894,481.18	107,059,575.17
经营活动现金流入小计		2,745,391,880.62	2,974,390,387.48
购买商品、接受劳务支付的现金		1,940,970,927.40	1,671,518,745.27
支付给职工以及为职工支付的现金		330,737,740.20	274,922,323.91
支付的各项税费		244,444,228.84	301,712,580.53
支付其他与经营活动有关的现金	五、55	234,523,814.95	339,134,018.20
经营活动现金流出小计		2,750,676,711.39	2,587,287,667.91
经营活动产生的现金流量净额		-5,284,830.77	387,102,719.57
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,028,386,864.50	7,573,967,278.99
取得投资收益收到的现金		59,694,513.21	86,864,507.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,519,211.48	17,886,076.00
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		7,100,600,589.19	7,678,717,862.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		201,244,475.00	199,604,502.80
投资支付的现金		7,292,079,000.00	7,271,417,092.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		61,934,830.31	
支付其他与投资活动有关的现金	五、55	-	
投资活动现金流出小计		7,555,258,305.31	7,471,021,595.30
投资活动产生的现金流量净额		-454,657,716.12	207,696,266.72
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,006,523,338.17	708,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、55	88,312,942.36	
筹资活动现金流入小计		1,094,836,280.53	708,000,000.00
偿还债务支付的现金		418,000,000.00	816,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		320,109,344.09	264,157,464.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、55	128,428,226.25	199,439,589.23
筹资活动现金流出小计		866,537,570.34	1,279,597,053.40
筹资活动产生的现金流量净额		228,298,710.19	-571,597,053.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		722,848.92	1,703,422.24
五、现金及现金等价物净增加额		-230,920,987.78	24,905,355.13
加：期初现金及现金等价物余额	五、56	956,190,890.68	931,285,535.55
六、期末现金及现金等价物余额	五、56	725,269,902.90	956,190,890.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										小计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,155,481,686.00				1,454,191.59	10,831,437.66	7,382,087.59		120,475,221.40	3,921,225,872.96	5,195,187,621.88		5,195,187,621.88
加：会计政策变更							-5,166,425.58		524,860.03	-39,930,304.63	-44,571,870.18		-44,571,870.18
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,155,481,686.00				1,454,191.59	10,831,437.66	2,215,662.01		121,000,081.43	3,881,295,568.33	5,150,615,751.70		5,150,615,751.70
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-32,097,497.00					-10,831,437.66	-2,691,071.26		38,805,848.91	17,330,609.66	32,179,327.97	48,410,009.60	80,589,337.57
(一) 综合收益总额							-2,691,071.26			347,771,182.73	345,080,111.47	-1,009,578.43	344,070,533.04
(二) 所有者投入和减少资本	-32,097,497.00					-10,831,437.66			-66,957,886.36		-88,223,945.70		-88,223,945.70
1. 所有者投入的普通股	-32,097,497.00					-10,831,437.66			-66,957,886.36		-88,223,945.70		-88,223,945.70
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									105,763,735.27	-330,440,573.07	-224,676,837.80		-224,676,837.80
1. 提取盈余公积									105,763,735.27	-105,763,735.27			
2. 对所有者(或股东)的分配										-224,676,837.80	-224,676,837.80		-224,676,837.80
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他												49,419,588.03	49,419,588.03
四、本年年末余额	1,123,384,189.00				1,454,191.59		-475,409.25		159,805,930.34	3,898,626,177.99	5,182,795,079.67	48,410,009.60	5,231,205,089.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年度											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										小计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,183,642,254.00				72,829,484.96		8,585,847.99		110,690,396.65	1,863,191,218.58	3,238,939,202.18		3,238,939,202.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,183,642,254.00				72,829,484.96		8,585,847.99		110,690,396.65	1,863,191,218.58	3,238,939,202.18		3,238,939,202.18
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-28,160,568.00				-71,375,293.37	10,831,437.66	-1,203,760.40		9,784,824.75	2,058,034,654.38	1,956,248,419.70		1,956,248,419.70
(一) 综合收益总额							-1,203,760.40			2,246,164,571.68	2,244,960,811.28		2,244,960,811.28
(二) 所有者投入和减少资本	-28,160,568.00				-71,375,293.37	10,831,437.66			-798,754.45		-111,166,053.48		-111,166,053.48
1. 所有者投入的普通股	-28,160,568.00				-71,375,293.37	10,831,437.66			-798,754.45		-111,166,053.48		-111,166,053.48
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									10,583,579.20	-188,129,917.30	-177,546,338.10		-177,546,338.10
1. 提取盈余公积									10,583,579.20	-10,583,579.20			
2. 对所有者(或股东)的分配										-177,546,338.10	-177,546,338.10		-177,546,338.10
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	1,155,481,686.00				1,454,191.59	10,831,437.66	7,382,087.59		120,475,221.40	3,921,225,872.96	5,195,187,621.88		5,195,187,621.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

资 产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		175,591,953.63	410,118,157.55	短期借款		300,442,988.19	200,000,000.00
交易性金融资产			不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据			200,000,000.00	应付票据			
应收账款	十四、1	297,813.76	471,039.12	应付账款		606,941.85	676,941.85
应收款项融资				预收款项		746,761.55	733,274.16
预付款项		250,205.32	6,733,047.16	应付职工薪酬		3,215,013.16	2,145,763.39
其他应收款	十四、2	1,973,381,342.74	822,543,653.04	应交税费		312,647.89	341,004.65
其中：应收利息				其他应付款		109,837,934.17	300,006,406.51
应收股利			100,000,000.00	其中：应付利息			740,208.33
存货			-	应付股利			
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		520,872,206.95	
其他流动资产		877,430.41	919,388.18	其他流动负债			
流动资产合计		2,150,398,745.86	1,440,785,285.05	流动负债合计		936,034,493.76	503,903,390.56
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资			不适用	长期借款		70,000,000.00	500,000,000.00
可供出售金融资产		不适用	21,674,008.23	应付债券			
其他债权投资			不适用	其中：优先股			
持有至到期投资		不适用		永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十四、3	963,508,253.00	983,339,494.35	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资		18,604,010.22	不适用	预计负债			
其他非流动金融资产		48,831,242.35	不适用	递延收益			
投资性房地产		295,355,002.00	309,189,866.37	递延所得税负债		64,351,075.92	64,130,617.41
固定资产		67,361,529.52	53,784,811.23	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		134,351,075.92	564,130,617.41
生产性生物资产				负债合计		1,070,385,569.68	1,068,034,007.97
油气资产				所有者权益：			
无形资产		1,824,589.22	2,112,301.97	股本		1,123,384,189.00	1,155,481,686.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用		934,669.73	917,499.68	永续债			
递延所得税资产		44,408,630.81	34,555,598.81	资本公积		360,835.52	360,835.52
其他非流动资产				减：库存股			10,831,437.66
非流动资产合计		1,440,827,926.85	1,405,573,580.64	其他综合收益		1,287,629.38	8,756,553.46
				专项储备			
				盈余公积		159,805,930.34	120,475,221.40
				未分配利润		1,236,002,518.79	504,081,999.00
				所有者权益合计		2,520,841,103.03	1,778,324,857.72
资产总计		3,591,226,672.71	2,846,358,865.69	负债和所有者权益总计		3,591,226,672.71	2,846,358,865.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十四、4	28,729,890.94	30,830,762.76
减：营业成本	十四、4	773,571.29	1,604,559.26
税金及附加		1,348,489.24	1,342,603.83
销售费用			
管理费用		27,178,767.85	24,395,947.11
研发费用			
财务费用		38,854,726.68	25,450,212.15
其中：利息费用		34,985,463.24	23,822,633.36
利息收入		2,165,024.86	2,758,152.15
加：其他收益		408,311.72	368,589.30
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	1,087,133,456.16	124,133,997.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,784,860.63	1,868,298.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）		40,817.64	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-7,597,228.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-55,902.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,049,941,782.03	96,755,193.63
加：营业外收入		26,335.45	42,961.77
减：营业外支出		1,223,230.35	506,232.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,048,744,887.13	96,291,922.78
减：所得税费用		-8,892,465.53	-9,543,869.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,057,637,352.66	105,835,791.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-2,302,498.50	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,302,498.50	-
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		-2,302,498.50	不适用
4. 企业自身信用风险公允价值变动			不适用
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			不适用
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6. 其他债权投资信用减值准备			不适用
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		1,055,334,854.16	105,835,791.97
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,696,664.72	26,555,743.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,227,285,187.16	1,976,545,022.66
经营活动现金流入小计		3,248,981,851.88	2,003,100,766.00
购买商品、接受劳务支付的现金		1,693,694.68	2,060,345.12
支付给职工以及为职工支付的现金		17,754,587.59	15,053,325.83
支付的各项税费		4,452,135.09	15,944,462.51
支付其他与经营活动有关的现金		4,620,509,035.31	2,263,461,863.27
经营活动现金流出小计		4,644,409,452.67	2,296,519,996.73
经营活动产生的现金流量净额		-1,395,427,600.79	-293,419,230.73
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,696,000,000.00	2,646,355,978.40
取得投资收益收到的现金		1,187,133,456.16	197,678,018.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现			
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		-	10,000,000.00
投资活动现金流入小计		3,883,133,456.16	2,854,033,997.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现		254,183.30	1,125,745.40
投资支付的现金		2,725,000,001.00	2,626,870,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,725,254,184.30	2,627,995,745.40
投资活动产生的现金流量净额		1,157,879,271.86	226,038,251.89
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		400,000,000.00	700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		88,312,942.36	
筹资活动现金流入小计		488,312,942.36	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		259,087,314.23	211,344,710.76
支付其他与筹资活动有关的现金		88,428,226.25	199,439,589.23
筹资活动现金流出小计		357,515,540.48	660,784,299.99
筹资活动产生的现金流量净额		130,797,401.88	39,215,700.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		498,258.88	-289,429.05
五、现金及现金等价物净增加额		-106,252,668.17	-28,454,707.88
加：期初现金及现金等价物余额		281,594,621.80	310,049,329.68
六、期末现金及现金等价物余额		175,341,953.63	281,594,621.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,155,481,686.00				360,835.52	10,831,437.66	8,756,553.46		120,475,221.40	504,081,999.00	1,778,324,857.72
加：会计政策变更							-5,166,425.58		524,860.03	4,723,740.20	82,174.65
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	1,155,481,686.00	-	-	-	360,835.52	10,831,437.66	3,590,127.88	-	121,000,081.43	508,805,739.20	1,778,407,032.37
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-32,097,497.00	-	-	-	-	-10,831,437.66	-2,302,498.50	-	38,805,848.91	727,196,779.59	742,434,070.66
(一) 综合收益总额							-2,302,498.50			1,057,637,352.66	1,055,334,854.16
(二) 所有者投入和减少资本	-32,097,497.00	-	-	-	-	-10,831,437.66	-	-	-66,957,886.36	-	-88,223,945.70
1. 所有者投入的普通股	-32,097,497.00					-10,831,437.66			-66,957,886.36		-88,223,945.70
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	-	-	-	-	-	-	-	-	105,763,735.27	-330,440,573.07	-224,676,837.80
1. 提取盈余公积									105,763,735.27	-105,763,735.27	-
2. 对所有者(或股东)的分配										-224,676,837.80	-224,676,837.80
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)											-
2. 盈余公积转增资本(或股本)											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-
2. 本年使用											-
(六) 其他											-
四、本年年末余额	1,123,384,189.00	-	-	-	360,835.52	-	1,287,629.38	-	159,805,930.34	1,236,002,518.79	2,520,841,103.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

2019 年度

编制单位：方大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,183,642,254.00				71,736,128.89		8,756,553.46		110,690,396.65	586,376,124.33	1,961,201,457.33
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	1,183,642,254.00	-	-	-	71,736,128.89	-	8,756,553.46	-	110,690,396.65	586,376,124.33	1,961,201,457.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-28,160,568.00	-	-	-	-71,375,293.37	10,831,437.66	-	-	9,784,824.75	-82,294,125.33	-182,876,599.61
（一）综合收益总额							-			105,835,791.97	105,835,791.97
（二）所有者投入和减少资本	-28,160,568.00	-	-	-	-71,375,293.37	10,831,437.66	-	-	-798,754.45	-	-111,166,053.48
1. 所有者投入的普通股	-28,160,568.00				-71,375,293.37	10,831,437.66			-798,754.45		-111,166,053.48
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	-	-	-	-	-	-	-	-	10,583,579.20	-188,129,917.30	-177,546,338.10
1. 提取盈余公积									10,583,579.20	-10,583,579.20	-
2. 对所有者（或股东）的分配										-177,546,338.10	-177,546,338.10
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-
2. 本年使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	1,155,481,686.00	-	-	-	360,835.52	10,831,437.66	8,756,553.46	-	120,475,221.40	504,081,999.00	1,778,324,857.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

方大集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

方大集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系 1995 年 10 月经深圳市人民政府办公厅以深府办函（1995）194 号文批复，在原“深圳方大建材有限公司”的基础上以募集设立方式改组设立。本公司统一社会信用代码：91440300192448589C；注册地址：深圳市南山区高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦；法定代表人：熊建明。

本公司发行的境内上市外资股（B 股）股票及境内上市内资股（A 股）股票分别于 1995 年 11 月及 1996 年 4 月在深圳证券交易所挂牌上市。经中国证券监督管理委员会《关于核准方大集团股份有限公司非公开发行业股票的批复》（证监许可【2016】825 号）核准，本公司于 2016 年 6 月非公开发行的 A 股股票 32,184,931 股。根据 2016 年度股东大会审议通过的 2016 年度利润分配方案，本公司以 2016 年 12 月 31 日总股本 789,094,836 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。2017 年末注册资本为人民币 1,183,642,254.00 元，2018 年 8 月本公司回购并注销了 28,160,568.00 股的 B 股股票，2019 年 1 月本公司回购并注销了 32,097,497.00 股的 B 股股票，现有注册资本为人民币 1,123,384,189.00 元。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设总裁办公室、行政部、人力资源部、企业管理部、财务部、审计监察部、证券部、技术创新部、信息管理部等部门，拥有方大建科公司、智创科技公司、方大新材料公司、方大置业公司、方大新能源公司等子公司。

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）业务性质和主要经营活动包括（1）幕墙分部，生产及销售幕墙材料、建筑幕墙设计、制作和安装；（2）轨道交通分部，装配、加工地铁屏蔽门；（3）房地产分部，在合法取得使用权的土地上从事

房地产开发经营、物业管理；（4）新能源分部，光伏电站发电、光伏电站销售；光伏设备的研发、安装、销售，光伏电站工程的设计、安装。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 16 日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围及变化

本部分简化披露如下：本公司本期纳入合并范围的子公司合计 25 家，其中本年新增 4 家，本年减少 2 家，具体请阅“附注六、合并范围的变更”和“附注七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本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，应当按照本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。

⑤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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积

和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子

公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价

值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(3) 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（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）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条

款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的

数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用

调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

对于应收票据、应收账款及应收款项融资款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、

其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收工程业务款

应收账款组合 2 应收房地产业务款

应收账款组合 3 应收其他业务款

应收账款组合 4 应收合并范围内关联方款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收押金和保证金

其他应收款组合 4 应收代垫款

其他应收款组合 5 应收增值税即增即退款

其他应收款组合 6 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 7 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 1 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人

在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产

的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度及以前

(1) 金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接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，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允

价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2) 金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债

和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；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(4) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风

险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

（5）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相

关负债进行抵销。

(7) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

- A.发行方或债务人发生严重财务困难；
- B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生

减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

B.可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（9）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10. 公允价值计量

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

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

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

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

①估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，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。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11. 应收款项

以下应收款项会计政策适用 2018 年度及以前

应收款项包括应收票据及应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本集团的应收款项分为房地产类及工程类业务应收账款、其他类业务应收账款、应收票据、其他应收款。房地产类应收账款是指从事房地产开发、销售开发产品确认的应收账款，工程类应收款是指采用建造合同完工百分比法确认的应收账款。

单项金额重大的金额标准：单项金额在人民币 1000 万元以上（含 1000 万元）的房地产类及工程类业务应收账款及应收票据，单项金额在人民币 200 万元以上（含 200 万元）的其他类业务应收账款及应收票据、单项金额在人民币 100 万元以上（含 100 万元）的其他应收款为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
合并范围内应收款项、以银行按揭付款方式销售的房地产业务款项、合作方往来款项	款项性质	不计提
应收票据	承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险	其他方法

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%			其他应收款计提比例%
	工程类	房地产类	其他类	
1年以内（含1年）	1.00	1.00	3.00	3.00
1-2年	5.00	5.00	10.00	10.00
2-3年	20.00	10.00	30.00	30.00
3-4年	30.00	30.00	50.00	50.00
4-5年	50.00	50.00	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

B、对其他组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
应收票据	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险，银行承兑汇票不计提坏账准备；商业承兑汇票，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（4）本集团对账龄长、供应商信用状况恶化的预付款项单独进行测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12. 存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括委托加工

物资、原材料、在产品、产成品、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品和建造合同形成的资产等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

房地产业务存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。缴交的首期归集的专项维修资金计入开发间接费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的

资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。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；

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，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。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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；本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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表做相应调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

14. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

对于在建投资性房地产（包括企业首次取得的在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。对于有证据表明某项投资性房地产的公允价值不能持

续可靠取得的，在首次取得时，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置。

采用成本模式对投资性房地产进行后续计量的，对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，计提资产减值方法见附注三、19。

本公司投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	35-50	10.00	1.80-2.57

15. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35-50	10.00	1.80-2.57
机器设备	年限平均法	10.00	10.00	9.00
运输工具	年限平均法	5.00	10.00	18.00
电子及其他设备	年限平均法	5.00	10.00	18.00
太阳能光伏电站	年限平均法	20.00	5.00	4.75

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减

值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

17. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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。

18. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	受益期限	法定使用权
商标、专利权	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
专有技术	10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
软件	5、10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

- A.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；
- B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存

在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.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；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19. 长期资产减值

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

21. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司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职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

本集团的离职后福利计划为设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等，在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

22.预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23. 收入确认原则和计量方法

(1) 销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认

提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

(3) 让渡资产使用权收入

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

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

(4) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

(5) 收入确认的具体方法

①建造合同

子公司智创科技公司的地铁屏蔽门项目以及子公司方大建科公司的幕墙装饰等项目均为单项建造合同，其会计核算方法如下：

在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入和合同费用。

对于跨年度完成的建造合同，在具备以下条件时，按照完工百分比法在资产负债表日确认建造合同的收入和费用：合同总收入能够可靠地计量，与合同相关的经济利益能够流入企业；合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定；为完成合同已经发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量，以便实

际合同成本能够与以前的预计成本相比较。

其中：合同成本包括自合同签订开始日起至合同完成日止期间所发生的与执行合同有关的直接费用和间接费用。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当期完成的建造合同，按实际合同总收入扣除以前会计年度累计已确认的收入后的余额确认为当期合同收入；同时，按累计实际发生的合同成本扣除以前会计年度累计已确认的费用后的金额确认为当期合同费用。如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

方大建科公司的部分幕墙装饰项目在承接后采用外包方式，并按约定的比例收取管理费，对于该等建造合同，方大建科公司在实际收到工程进度款时确认工程的收入并结转相应成本。

②销售产品

产品内销收入于发出商品且收到销售货款或取得收款凭证的权利时确认；产品外销收入于商品报关出口离岸后确认。

③房地产销售

房地产销售收入于签订合同并履行合同规定的义务，开发产品已完工并取得竣工验收备案（回执），办理了交付手续或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收，款项已经取得或者确信可以取得，成本能够可靠的计量时确认。

24. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计

量。

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部

分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥

补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

26. 经营租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

27. 套期会计

自 2019 年 1 月 1 日起适用

(1) 套期的分类

本公司的套期为现金流量套期。

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

(2) 套期工具和被套期项目

套期工具，是指本公司为进行套期而指定的，其公允价值或现金流量变动预期可抵消被套期项目的公允价值或现金流量变动的金融工具，包括：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的衍生工具，但签出期权除外。只有在对购入期权（包括嵌入在混合合同中的购入期权）进行套期时，签出期权才可以作为套期工具。嵌入在混合合同中但未分拆的衍生工具不能作为单独的套期工具。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的非衍生金融资产或非衍生金融负债，但指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益、且其自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益的金融负债除外。

自身权益工具不属于金融资产或金融负债，不能作为套期工具。

被套期项目，是指使本公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本公司将下列单个项目、项目组合或其组成部分指定为被套期项目：

①已确认资产或负债。

②尚未确认的确定承诺。确定承诺，是指在未来某特定日期或期间，以约定价格交换特定数量资源、具有法律约束力的协议。

③极可能发生的预期交易。预期交易，是指尚未承诺但预期会发生的交易。

④境外经营净投资。

上述项目组成部分是指小于项目整体公允价值或现金流量变动的部分，本公司将下列项目组成部分或其组合指定为被套期项目：

①项目整体公允价值或现金流量变动中仅由某一个或多个特定风险引起的公允价值或现金流量变动部分（风险成分）。根据在特定市场环境下的评估，该风险成分应当能够单独识别并可靠计量。风险成分也包括被套期项目公允价值或现金流量的变动仅高于或仅低于特定价格或其他变量的部分。

②一项或多项选定的合同现金流量。

③项目名义金额的组成部分，即项目整体金额或数量的特定部分，其可以是项目整体的一定比例部分，也可以是项目整体的某一层级部分。若某一层级部分包含提前还款权，且该提前还款权的公允价值受被套期风险变化影响的，不得将

该层级指定为公允价值套期的被套期项目，但在计量被套期项目的公允价值时已包含该提前还款权影响的情况除外。

(3) 套期关系评估

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本公司对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本公司终止运用套期会计。

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本公司对套期关系进行再平衡。

(4) 确认和计量

满足套期会计方法的严格条件的，按如下方法进行处理：

现金流量套期

套期工具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，确认为其他综合收益，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），计入当期损益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：①套期工具自套期开始的累计利得或损失。②被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

如果被套期的预期交易随后确认为非金融资产或非金融负债，或非金融资产或非金融负债的预期交易形成适用公允价值套期会计的确定承诺时则原在其他综

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确认金额。其余现金流量套期在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，如预期销售发生时，将其他综合收益中确认的现金流量套期储备转出，计入当期损益。

以下会计政策适用 2018 年度及以前

本集团在套期关系开始时，以书面形式对套期关系进行指定，载明下列事项：风险管理目标以及套期策略；被套期项目性质及其数量；套期工具性质及其数量；被套期风险性质及其认定；对套期有效性的评估，包括被套期项目与套期工具的经济关系、套期比率、套期无效性来源的分析；开始指定套期关系的日期。

现金流量套期

在套期关系存续期间，将套期工具累计利得或损失中不超过被套期项目累计预计现金流量现值变动的部分作为有效套期部分计入其他综合收益，套期工具现金流量变动大于或小于被套期项目现金流量变动的部分为套期无效部分计入当期损益。

套期关系终止时，在确认相关存货时，将“其他综合收益套期储备”科目中确认的套期工具利得或损失转入“原材料”等科目。

28. 回购公司股份

(1) 本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）。

(2) 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。

(3) 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。

29. 重大会计判断和估计

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

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

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

建造合同

本公司根据建筑工程个别合同的完工百分比确认收益。管理层根据总预算成本中所涉实际成本估计建筑工程完工百分比，亦估计有关合同收益。鉴于建筑合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。本公司会随着合同进程检讨并修订预算（若实际合同收益小于预计或实际合同成本，则计提合同预计损失准备）中的合同收益及合同成本估计。

公允价值的估计

本集团采用公允价值计量的投资性房地产，每季度至少需要估计投资性房地产的公允价值。这需要管理层充分利用评估专家工作，以合理估计投资性房地产的公允价值。

开发成本

本集团对于房产已交付且收入已确认，但公共配套设施尚未建造或尚未完工的项目等，需管理层根据预算造价、相关文件等合理估计未实际发生的开发成本，以合理反映房产销售的经营成果。

30. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、9。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新金融工具准则，本公司合并财务报表相应调整2019年1月1日递延所得税资产6,594,359.90元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益的影响金额为-44,571,870.18元，其中盈余公积为524,860.03元、未分配利润为-39,930,304.63元、其他综合收益为-5,166,425.58元。本公司母公司财务报表相应调整2019年1月1日递延所得税资产为-27,391.55元。相关调整对本公司母公司财务报

表中所有者权益的影响金额为82,174.65元，其中盈余公积为524,860.03元、未分配利润为4,723,740.20元、其他综合收益为-5,166,425.58元。

上述会计政策变更除《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》外，分别经本公司于2019年4月23日召开的第八届董事会第十五次会议、2019年8月20日召开的第八届董事会第十七次会议批准。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,389,062,083.76	1,389,062,083.76	
交易性金融资产	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
应收票据及应收账款	2,060,214,724.69		-2,060,214,724.69
应收票据		139,739,692.84	139,739,692.84
应收账款		1,866,763,789.49	1,866,763,789.49
应收款项融资	不适用	400,000.00	400,000.00
预付款项	46,454,844.74	46,454,844.74	
其他应收款	139,990,188.26	142,135,200.54	2,145,012.28
其中: 应收利息			
存货	651,405,832.29	651,405,832.29	
其他流动资产	51,698,111.14	51,698,111.14	
流动资产合计	4,338,825,784.88	4,287,659,554.80	-51,166,230.08
非流动资产:			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产	21,674,008.23	不适用	-21,674,008.23
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
长期股权投资	70,105,657.88	70,105,657.88	

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其他权益工具投资	不适用	21,674,008.23	21,674,008.23
投资性房地产	5,256,442,406.63	5,256,442,406.63	
固定资产	455,274,241.83	455,274,241.83	
在建工程	58,269,452.72	58,269,452.72	
无形资产	80,313,240.67	80,313,240.67	
长期待摊费用	2,114,331.46	2,114,331.46	
递延所得税资产	356,474,925.76	363,069,285.66	6,594,359.90
其他非流动资产	19,360,083.67	19,360,083.67	
非流动资产合计	6,320,028,348.85	6,326,622,708.75	6,594,359.90
资产总计	10,658,854,133.73	10,614,282,263.55	-44,571,870.18
流动负债：			
短期借款	208,000,000.00	208,000,000.00	
交易性金融负债	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债	1,625,725.00	1,625,725.00	
应付票据及应付账款	1,547,495,316.83		-1,547,495,316.83
应付票据		507,864,518.19	507,864,518.19
应付账款		1,039,630,798.64	1,039,630,798.64
预收款项	278,577,848.54	278,577,848.54	
应付职工薪酬	44,513,062.17	44,513,062.17	
应交税费	107,709,999.19	107,709,999.19	
其他应付款	813,118,699.84	813,118,699.84	
其中：应付利息	2,098,971.44	2,098,971.44	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	200,000,000.00	
其他流动负债	9,328,682.25	9,328,682.25	
流动负债合计	3,210,369,333.82	3,210,369,333.82	
非流动负债：			
长期借款	1,193,978,153.39	1,193,978,153.39	
预计负债	6,831,162.99	6,831,162.99	
递延收益	10,401,161.30	10,401,161.30	
递延所得税负债	1,042,086,700.35	1,042,086,700.35	
非流动负债合计	2,253,297,178.03	2,253,297,178.03	
负债合计	5,463,666,511.85	5,463,666,511.85	

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
所有者权益：			
股本	1,155,481,686.00	1,155,481,686.00	
资本公积	1,454,191.59	1,454,191.59	
减：库存股	10,831,437.66	10,831,437.66	
其他综合收益	7,382,087.59	2,215,662.01	-5,166,425.58
盈余公积	120,475,221.40	121,000,081.43	524,860.03
未分配利润	3,921,225,872.96	3,881,295,568.33	-39,930,304.63
归属于母公司所有者权益合计	5,195,187,621.88	5,150,615,751.70	-44,571,870.18
少数股东权益			
所有者权益合计	5,195,187,621.88	5,150,615,751.70	-44,571,870.18
负债和所有者权益总计	10,658,854,133.73	10,614,282,263.55	-44,571,870.18

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	410,118,157.55	410,118,157.55	
交易性金融资产	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
应收票据及应收账款	200,471,039.12		-200,471,039.12
应收票据		200,000,000.00	200,000,000.00
应收账款		479,634.37	479,634.37
应收款项融资	不适用		
预付款项	6,733,047.16	6,733,047.16	
其他应收款	822,543,653.04	822,644,623.99	100,970.95
其中：应收利息			
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动资产	919,388.18	919,388.18	
流动资产合计	1,440,785,285.05	1,440,894,851.25	109,566.20
非流动资产：			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产	21,674,008.23	不适用	-21,674,008.23
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
长期股权投资	983,339,494.35	983,339,494.35	
其他权益工具投资	不适用	21,674,008.23	21,674,008.23
投资性房地产	309,189,866.37	309,189,866.37	
固定资产	53,784,811.23	53,784,811.23	
无形资产	2,112,301.97	2,112,301.97	
长期待摊费用	917,499.68	917,499.68	
递延所得税资产	34,555,598.81	34,528,207.26	-27,391.55
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,405,573,580.64	1,405,546,189.09	-27,391.55
资产总计	2,846,358,865.69	2,846,441,040.34	82,174.65
流动负债：			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
应付票据及应付账款	676,941.85		-676,941.85
应付票据			
应付账款		676,941.85	676,941.85
预收款项	733,274.16	733,274.16	
应付职工薪酬	2,145,763.39	2,145,763.39	
应交税费	341,004.65	341,004.65	
其他应付款	300,006,406.51	300,006,406.51	
其中：应付利息	740,208.33	740,208.33	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	503,903,390.56	503,903,390.56	
非流动负债：			
长期借款	500,000,000.00	500,000,000.00	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	64,130,617.41	64,130,617.41	
其他非流动负债			
非流动负债合计	564,130,617.41	564,130,617.41	
负债合计	1,068,034,007.97	1,068,034,007.97	
所有者权益：			
股本	1,155,481,686.00	1,155,481,686.00	

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
资本公积	360,835.52	360,835.52	
减：库存股	10,831,437.66	10,831,437.66	
其他综合收益	8,756,553.46	3,590,127.88	-5,166,425.58
盈余公积	120,475,221.40	121,000,081.43	524,860.03
未分配利润	504,081,999.00	508,805,739.20	4,723,740.20
所有者权益合计	1,778,324,857.72	1,778,407,032.37	82,174.65
负债和所有者权益总计	2,846,358,865.69	2,846,441,040.34	82,174.65

(4) 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

①于2019年1月1日，执行新金融工具准则前后金融资产的分类和计量对比表

A. 合并财务报表

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,389,062,083.76	货币资金	摊余成本	1,389,062,083.76
应收票据	摊余成本	139,739,692.84	应收票据	摊余成本	139,739,692.84
应收票据	摊余成本	400,000.00	应收款项融资	以公允价值计量且变动计入其他综合收益	400,000.00
应收账款	摊余成本	1,920,075,031.85	应收账款	摊余成本	1,866,763,789.49
其他应收款	摊余成本	139,990,188.26	其他应收款	摊余成本	142,135,200.54
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	21,674,008.23	其他权益工具投资	以公允价值计量且变动计入其他综合收益	21,674,008.23
递延所得税资产	摊余成本	356,474,925.76	递延所得税资产	摊余成本	363,069,285.66

B. 母公司财务报表

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	410,118,157.55	货币资金	摊余成本	410,118,157.55
应收票据	摊余成本	200,000,000.00	应收票据	摊余成本	200,000,000.00
应收账款	摊余成本	471,039.12	应收账款	摊余成本	479,634.37
其他应收款	摊余成本	822,543,653.04	其他应收款	摊余成本	822,644,623.99
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	21,674,008.23	其他权益工具投资	以公允价值计量且变动计入其他综合收益	21,674,008.23
递延所得税资产	摊余成本	34,555,598.81	递延所得税资产	摊余成本	34,528,207.26

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
产			产		

②于2019年1月1日，按新金融工具准则将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则账面价值的调节表

A. 合并财务报表

项目	2018年12月31日的账面价值（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019年1月1日的账面价值（按新金融工具准则）
一、新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产				
应收票据（按原金融工具准则列示金额）	140,139,692.84			
减：转出至应收款项融资		400,000.00		
重新计量：预期信用损失				
应收票据（按新金融工具准则列示金额）				139,739,692.84
应收款项融资		400,000.00		400,000.00
应收账款（按原金融工具准则列示金额）	1,920,075,031.85			
加：重新计量：预期信用损失			53,311,242.36	
应收账款（按新金融工具准则列示金额）				1,866,763,789.49
其他应收款（按原金融工具准则列示金额）	139,990,188.26			
加：重新计量：预期信用损失			-2,145,012.28	
其他应收款（按新金融工具准则列示金额）				142,135,200.54
二、新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产				
从可供出售金融资产转入		21,674,008.23		
加：公允价值重新计量				
其他权益工具投资（按新金融工具准则列示金额）				21,674,008.23

B. 母公司财务报表

项 目	2018年12月31日的账面价值 (按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日的账面价值 (按新金融工具准则)
应收账款(按原金融工具准则列示金额)	471,039.12			
加:重新计量:预期信用损失			-8,595.25	
应收账款(按新金融工具准则列示金额)				479,634.37
其他应收款(按原金融工具准则列示金额)	822,543,653.04			
加:重新计量:预期信用损失			-100,970.95	
其他应收款(按新金融工具准则列示金额)				822,644,623.99

③于2019年1月1日,执行新金融工具准则将原金融资产减值准备调整到新金融工具准则金融资产减值准备的调节表

A. 合并财务报表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备 (按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备 (按新金融工具准则)
(一)以摊余成本计量的金融资产				
其中:应收账款减值准备	366,424,083.34		53,311,242.36	419,735,325.70
其他应收款减值准备	40,885,037.45		-2,145,012.28	38,740,025.17
(二)以公允价值计量而其变动计入其他综合收益的金融资产				
可供出售金融资产减值准备	6,888,567.44	-6,888,567.44		

B. 母公司财务报表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备（按新金融工具准则）
（一）以摊余成本计量的金融资产				
其中：应收账款减值准备	14,568.22		-8,595.25	5,972.97
其他应收款减值准备	14,042,899.68		-100,970.95	13,941,928.73
（二）以公允价值计量而其变动计入其他综合收益的金融资产				
可供出售金融资产减值准备	6,888,567.44	-6,888,567.44		

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、5、6、9、10、11、13、16
城市维护建设税	应纳流转税额	1、5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	见下表

公司名称	企业所得税税率	备注
本公司	25%	
深圳市方大建科集团有限公司（以下简称方大建科公司）	15%	见四2之（1）
方大智创科技有限公司（以下简称智创科技公司）	15%	见四2之（2）
方大新材料（江西）有限公司（以下简称方大新材料公司）	15%	见四2之（3）
东莞市方大新材料有限公司（以下简称东莞新材料公司）	15%	见四2之（10）
深圳市科迅达软件有限公司（以下简称科迅达公司）	25%	
成都方大建筑科技有限公司（以下简称成都方大公司）	15%	见四2之（4），（5）
深圳市方大置业发展有限公司（以下简称方大置业公司）	25%	
深圳市方大新能源有限公司（以下简称方大新能源公司）	25%	
深圳市方大物业管理有限公司（以下简称方大物业公司）	25%	
方大（江西）置地有限公司（以下简称江西置地公司）	25%	
萍乡市方大芦新新能源有限公司（以下简称芦新新能源公司）	25%	见四2之（7）

公司名称	企业所得税税率	备注
萍乡市湘东方大新能源有限公司（以下简称湘东新能源公司）	25%	
南昌市新建方大新能源有限公司（以下简称新建新能源公司）	25%	见四 2 之（8）
东莞市方大新能源有限公司（以下简称东莞新能源公司）	25%	见四 2 之（6）
深圳市前海科创源软件有限公司（以下简称科创源软件公司）	25%	见四 2 之（9）
方大自动化（香港）有限公司（以下简称自动化香港公司）	16.50%	
世汇国际控股有限公司（以下简称世汇国际公司）	16.50%	
深圳市鸿骏投资有限公司（以下简称鸿骏投资公司）	25%	
FangdaAustraliaPtyLtd（以下简称建科澳大利亚公司）	30%	
上海方大勃瓴科技有限公司（以下简称方大勃瓴公司）	25%	
深圳市方大云轨科技有限公司（以下简称方大云轨公司）	25%	
上海方大建智科技有限公司（以下简称上海方大建智公司）	25%	
深圳市中融利泰投资有限公司（以下简称中融利泰公司）	25%	
成都方大幕墙科技有限公司	25%	
方大东南亚有限公司	20%	

2、税收优惠及批文

（1）2018 年 10 月 16 日，子公司方大建科公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号：GR201844201184，自获得高新技术企业认定资格后三年内（2018 年至 2020 年），所得税按 15% 征收。

（2）2018 年 10 月 16 日，子公司智创科技公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，自获得高新技术企业认定资格后三年内（2018 年至 2020 年），所得税按 15% 征收。

（3）2018 年 8 月 13 日，子公司方大新材料公司取得江西省科学技术厅、江西省财政厅、国家税务总局江西省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，自获得高新技术企业认定资格后三年内（2018 年至 2020 年），所得税继续按 15% 征收。

（4）2014 年 11 月 7 日，经四川省新津县国家税务局以“新津国税通【zzy024】号”文批复，子公司成都方大公司属于西部地区的鼓励类产业企业，自 2014 年 1 月 1 日起执行企业所得税优惠，适用税率 15%。

（5）2017 年 12 月 4 日，子公司成都方大建筑科技有限公司取得四川省科学技术厅、四川省财政厅、四川省国家税务局和四川省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，自获得高新技术企业认定资格后三年内（2017 年至 2019 年），所得税继续按 15% 征收。

（6）2015 年 11 月 2 日，经东莞市国家税务局松山湖税务分局以“松山湖国税通【2015】3305 号”文通知，子公司东莞新能源公司从事的光伏发电项目属于国家重点扶持的公共基础设施项目，三年免征企业所得税，三年减半征收企业所得

税。2015年东莞新能源公司开始进入免征期。

(7) 2016年3月2日，经芦溪县国家税务局备案，子公司芦新新能源公司从事的光伏发电项目属于国家重点扶持的公共基础设施项目，三年免征企业所得税，三年减半征收企业所得税。2016年芦溪新能源公司开始进入免征期。

(8) 2016年6月2日，经南昌市新建区国家税务局备案，子公司新建新能源公司从事的光伏发电项目属于国家重点扶持的公共基础设施项目，三年免征企业所得税，三年减半征收企业所得税。2016年新建新能源公司开始进入免征期。

(9) 2017年3月10日，经深圳市国家税务局备案，子公司科创源软件公司属于新办的软件及集成电路设计企业，从开始获利年度起，两年免征企业所得税，三年减半征收企业所得税。2016年科创源软件公司开始获利，进入免征期。

(10) 2016年11月30日，子公司东莞新材料公司取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，自获得高新技术企业认定资格后三年内（2016年至2018年），所得税按15%征收。2019年12月2日，全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室在高新技术企业认定管理工作网发布了关于公示广东省2019年第二批拟认定高新技术企业名单的通知，公示期为10个工作日，子公司东莞新材料公司在本次公示名单中。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	4,244.86	5,167.01
银行存款	755,440,390.76	994,706,369.72
其他货币资金	454,367,343.33	394,350,547.03
合计	1,209,811,978.95	1,389,062,083.76
其中：存放在境外的款项总额	54,640,438.33	25,269,577.35

说明：

(1) 银行存款中使用受限的资金 30,184,637.23 元，其中因公司被诉事项被冻结 15,044,733.36 元，因公司起诉事项提请财产保全缴纳保证金 7,900,000.00 元，劳保专户和农民工保证金 7,239,903.87 元；其他货币资金中 454,357,438.82 元存在使用限制，主要为汇票保证金、阶段性担保保证金、开具保函保证金等。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 在编制现金流量表时将上述保证金等使用受限存款等不作为现金及现金等价物。

(3) 期末，本集团存放在境外的款项折合人民币 54,640,438.33 元。

2. 交易性金融资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,330,062.18	—
其中：理财产品投资	10,330,062.18	—

3. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	45,540,691.10	-	45,540,691.10	6,000,000.00	-	6,000,000.00
商业承兑汇票	259,530,239.87	-	259,530,239.87	134,139,692.84	-	134,139,692.84
合计	305,070,930.97	-	305,070,930.97	140,139,692.84	-	140,139,692.84

说明：期末应收票据较期初增加 117.69%，主要是结算时以票据使用增加所致。

(2) 期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	-	22,141,658.40
商业承兑汇票	-	121,102,597.35
合计	-	143,244,255.75

说明：用于贴现的银行承兑汇票是由信用等级不高的银行承兑，贴现不影响追索权，票据相关的信用风险和延期付款风险仍没有转移，故未终止确认。

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	1,235,750,908.99	1,206,528,175.96
1 至 2 年	486,039,555.45	401,968,099.93
2 至 3 年	252,371,978.86	436,756,513.66

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
3至4年	301,715,565.54	111,421,602.78
4至5年	46,607,024.54	53,720,020.01
5年以上	82,314,702.75	76,104,702.85
小计	2,404,799,736.13	2,286,499,115.19
减：坏账准备	448,608,429.06	366,424,083.34
合计	1,956,191,307.07	1,920,075,031.85

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2019年12月31日（按简化模型计提）

类别	2019年12月31日				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	127,405,670.07	5.30	127,405,670.07	100.00	-
1.客户1	54,873,223.21	2.28	54,873,223.21	100.00	-
2.客户2	21,739,381.96	0.90	21,739,381.96	100.00	-
3.客户3	15,239,752.83	0.63	15,239,752.83	100.00	-
4.客户4	23,857,146.77	0.99	23,857,146.77	100.00	-
5.客户5	9,071,535.95	0.38	9,071,535.95	100.00	-
6.客户6	2,624,629.35	0.12	2,624,629.35	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,277,394,066.06	94.70	321,202,758.99	14.10	1,956,191,307.07
1.组合1:工程业务款	1,887,433,393.29	78.48	291,354,009.39	15.44	1,596,079,383.90
2.组合2:房地产业务款	262,363,696.03	10.91	26,082,207.48	9.94	236,281,488.55
3.组合3:其他业务款	127,596,976.74	5.31	3,766,542.12	2.95	123,830,434.62
合计	2,404,799,736.13	100.00	448,608,429.06	18.65	1,956,191,307.07

②2018年12月31日（按已发生损失模型计提）

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	124,412,527.57	5.44	124,412,527.57	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收	2,159,461,958.27	94.45	239,386,926.42	11.09	1,920,075,031.85

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	124,412,527.57	5.44	124,412,527.57	100.00	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,624,629.35	0.11	2,624,629.35	100.00	-
合计	2,286,499,115.19	100.00	366,424,083.34	16.03	1,920,075,031.85

坏账准备计提的具体说明:

① 2019年12月31日,按组合1:工程业务款计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	951,071,508.71	27,961,502.36	2.94
1-2年	421,663,835.95	39,046,071.20	9.26
2-3年	248,959,102.00	63,011,548.72	25.31
3-4年	139,949,464.44	51,767,306.90	36.99
4-5年	46,111,148.35	29,889,246.37	64.82
5年以上	79,678,333.84	79,678,333.84	100.00
合计	1,887,433,393.29	291,354,009.39	15.44

② 2019年12月31日,按组合2:房地产业务款计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	78,670,312.03	786,703.12	1.00
1-2年	22,585,032.40	1,129,251.62	5.00
2-3年	-	-	-
3-4年	161,108,351.60	24,166,252.74	15.00
合计	262,363,696.03	26,082,207.48	9.94

③ 2019年12月31日,按组合3:其他业务款计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	81,228,047.53	999,104.97	1.23

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	41,790,687.10	1,608,941.45	3.85
2-3 年	3,412,876.86	544,353.86	15.95
3-4 年	657,749.50	223,503.28	33.98
4-5 年	495,876.19	378,899.00	76.41
5 年以上	11,739.56	11,739.56	100.00
合计	127,596,976.74	3,766,542.12	2.95

本期坏账准备计提金额的依据:

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

④2018 年单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收款项 (按单位)	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	54,442,394.96	54,442,394.96	100.00	客户资信状况恶化, 预计无法收回
客户 2	21,801,697.06	21,801,697.06	100.00	客户资信状况恶化, 预计无法收回
客户 3	15,239,752.83	15,239,752.83	100.00	客户资信状况恶化, 预计无法收回
客户 4	23,857,146.77	23,857,146.77	100.00	客户资信状况恶化, 预计无法收回
客户 5	9,071,535.95	9,071,535.95	100.00	客户资信状况恶化, 预计无法收回
合计	124,412,527.57	124,412,527.57	100.00	

⑤2018 年组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,082,115,648.39	13,065,923.26	1.21
1 至 2 年	401,968,099.93	21,020,394.92	5.23
2 至 3 年	436,756,513.66	71,350,948.10	16.34
3 至 4 年	111,421,602.78	33,586,546.63	30.14
4 至 5 年	53,720,020.01	26,883,040.01	50.04
5 年以上	73,480,073.50	73,480,073.50	100.00
合计	2,159,461,958.27	239,386,926.42	11.09

(3) 本期坏账准备的变动情况

类别	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	本期变动金额			2019年12月31日
				计提	收回或转回	转销或核销	
组合1	344,834,621.34	64,283,941.65	409,118,562.99	28,491,817.79	-	18,232,975.72	419,377,405.06
组合2	16,593,231.02	-8,160,511.43	8,432,719.59	17,649,487.89	-	-	26,082,207.48
组合3	4,996,230.98	-2,812,187.86	2,184,043.12	964,773.40	-	-	3,148,816.52
合计	366,424,083.34	53,311,242.36	419,735,325.70	47,106,079.08	-	18,232,975.72	448,608,429.06

(4) 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	18,232,975.72

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
单位1	工程货款	6,896,403.74	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
单位2	工程货款	6,443,255.99	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
单位3	工程货款	966,290.26	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
单位4	工程货款	868,760.00	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
单位5	工程货款	730,419.36	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
单位6	工程货款	505,538.09	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
单位7	工程货款	502,241.17	客户资信状况恶化, 预计无法收回	子公司管理层审批	否
合计		16,912,908.61			

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 424,587,350.79 元，占应收账款期末余额合计数的比例 17.66%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 44,900,958.74 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

项 目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
客户 1	保理	23,048,938.62	-1,462,983.06
客户 2	保理	20,338,120.14	-1,533,687.91
客户 3	保理	20,103,353.57	-1,135,624.35
客户 4	保理	19,704,976.52	-990,327.18
客户 5	保理	12,375,458.36	-242,521.86
客户 6	保理	11,608,125.63	-520,450.62
客户 7	保理	9,786,608.08	-536,962.38
客户 8	保理	7,170,682.31	-335,279.03
客户 9	保理	5,475,028.16	-275,784.75
客户 10	保理	5,339,932.64	-310,890.88
客户 11	保理	4,319,526.06	-280,769.19
客户 12	保理	3,158,454.06	-183,490.39
客户 13	保理	2,222,688.84	-124,726.18
客户 14	保理	1,411,003.10	-64,515.62
客户 15	保理	1,045,271.98	-49,511.05
合计		147,108,168.07	-8,047,524.45

说明：期末，本集团因办理了不附追索权的应收账款保理，保理金额为 147,108,168.07 元，同时终止确认应收账款账面价值为 137,219,054.17 元，其中：账面余额为 147,108,168.07 元，坏账准备 9,889,113.90 元。

5. 应收款项融资

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日公允价值	2018 年 12 月 31 日公允价值
应收票据	2,954,029.00	—

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	14,025,617.54	65.77	43,589,102.44	93.82
1至2年	5,895,327.15	27.64	1,521,693.56	3.28
2至3年	473,487.72	2.22	444,183.24	0.96
3年以上	932,676.77	4.37	899,865.50	1.94
合计	21,327,109.18	100.00	46,454,844.74	100.00

说明：期末预付款项较期初减少 54.09%，主要由于预付材料款减少所致。

(2) 账龄超过 1 年的重要预付款项

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算的原因
广东兴发铝业有限公司	4,677,146.90	1-2 年	未到结算期

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 10,718,004.04 元，占预付款项期末余额合计数的比例 50.26%。

7. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	139,947,655.35	139,990,188.26
合计	139,947,655.35	139,990,188.26

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	32,007,446.84	111,956,747.01
1 至 2 年	86,762,248.34	23,428,724.79
2 至 3 年	21,891,764.38	5,829,779.94
3 至 4 年	3,715,375.50	26,290,109.05
4 至 5 年	17,594,070.80	1,207,591.07
5 年以上	3,624,701.80	12,162,273.85
小计	165,595,607.66	180,875,225.71
减：坏账准备	25,647,952.31	40,885,037.45

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
合计	139,947,655.35	139,990,188.26

②按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
保证金	103,782,569.80	113,697,386.43
工程项目借款及代垫费用	34,052,644.05	32,493,474.69
员工借款及备用金	1,717,094.83	2,717,122.22
应收增值税即征即退款	548,129.42	1,334,691.51
罗慧驰欠款	12,992,291.48	13,030,000.00
其他	12,502,878.08	17,602,550.86
小计	165,595,607.66	180,875,225.71
减：坏账准备	25,647,952.31	40,885,037.45
合计	139,947,655.35	139,990,188.26

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至2019年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	141,853,856.97	2,113,622.44	139,740,234.53
第二阶段	213,835.92	6,415.10	207,420.82
第三阶段	23,527,914.77	23,527,914.77	-
合计	165,595,607.66	25,647,952.31	139,947,655.35

截至2019年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	备注
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	141,853,856.97	1.49	2,113,622.44	139,740,234.53	
组合3:应收押金和保证金	101,885,923.42	1.49	1,518,100.24	100,367,823.18	
组合4:应收代垫款	23,848,915.76	1.49	355,348.86	23,493,566.90	
组合5:增值税即征即退款	548,129.42	1.49	8,167.13	539,962.29	
组合7:应收其他款项	15,570,888.37	1.49	232,006.21	15,338,882.16	
合计	141,853,856.97	1.49	2,113,622.44	139,740,234.53	

截至2019年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	备注
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	备注
按组合计提坏账准备	213,835.92	3.00	6,415.10	207,420.82	
组合 3:应收押金和保证金	5,800.00	3.00	174.00	5,626.00	
组合 7:应收其他款项	208,035.92	3.00	6,241.10	201,794.82	
合计	213,835.92	3.00	6,415.10	207,420.82	

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	13,902,611.42	100.00	13,902,611.42	-	无法偿还
罗慧驰	12,992,291.48	100.00	12,992,291.48	-	无法偿还
深圳沃科半导体照明有限公司（以下简称“深圳沃科公司”）	867,442.94	100.00	867,442.94	-	无法偿还
沈阳方大半导体照明有限公司（以下简称“沈阳方大公司”）	42,877.00	100.00	42,877.00	-	无法偿还
按组合计提坏账准备	9,625,303.35	100.00	9,625,303.35	-	
组合 3:应收押金和保证金	1,211,899.00	100.00	1,211,899.00	-	
组合 7:应收其他款项	8,413,404.35	100.00	8,413,404.35	-	
合计	23,527,914.77	100.00	23,527,914.77	-	

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

B. 截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	13,030,000.00	7.20	13,030,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	166,934,905.77	92.29	26,944,717.51	16.14	139,990,188.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	910,319.94	0.51	910,319.94	100.00	-
合计	180,875,225.71	100.00	40,885,037.45	22.60	139,990,188.26

B1. 2018 年 12 月 31 日按单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
罗慧驰	13,030,000.00	13,030,000.00	100.00	预计无法偿还

B2. 2018年12月31日组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	111,956,747.01	3,358,702.39	3.00
1至2年	23,384,207.79	2,338,420.79	10.00
2至3年	4,963,977.00	1,489,193.10	30.00
3至4年	13,260,109.05	6,630,054.53	50.00
4至5年	1,207,591.07	966,072.85	80.00
5年以上	12,162,273.85	12,162,273.85	100.00
合计	166,934,905.77	26,944,717.51	16.14

④坏账准备的变动情况

类别	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	本期变动金额			2019年12月31日
				计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	40,885,037.45	-2,145,012.28	38,740,025.17	448,917.46	13,036,562.18	504,428.14	25,647,952.31
合计	40,885,037.45	-2,145,012.28	38,740,025.17	448,917.46	13,036,562.18	504,428.14	25,647,952.31

说明：本期无重要的坏账准备收回或者转回。

⑤实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	504,428.14

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	2019年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
深圳市亿康置业有限公司（以下简称“亿康置业公司”）	保证金/代垫服务费	72,000,000.00	1年以内： 2,000,000.00元； 1-2年： 70,000,000.00元	43.48	1,072,800.00
邦深电子(深圳)有限公司	保证金	20,000,000.00	2-3年	12.08	298,000.00
罗慧驰	代索正公司偿还欠款	12,992,291.48	4-5年	7.85	12,992,291.48

单位名称	款项的性质	2019年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
深圳市横岗大康股份合作公司	保证金	8,044,000.00	1-2年	4.86	119,855.60
深圳市赣商联合投资股份有限公司	赣商联合减资款	5,015,089.25	1年以内	3.03	74,724.83
合计		118,051,380.73		71.29	14,557,671.91

8. 存货

(1) 存货分类

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	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	68,623,793.04	563,013.42	68,060,779.62	61,897,942.32	608,404.99	61,289,537.33
在产品	59,444,230.45	-	59,444,230.45	24,655,294.74	-	24,655,294.74
库存商品	7,500,273.11	-	7,500,273.11	5,611,267.61	-	5,611,267.61
建造合同形成的资产	133,002,090.91	1,430,361.92	131,571,728.99	153,610,458.94	1,603,589.59	152,006,869.35
低值易耗品	146,018.01	-	146,018.01	25,215.87	-	25,215.87
委托加工物资	2,022,252.83	-	2,022,252.83	2,640,270.67	-	2,640,270.67
开发成本	365,194,941.67	-	365,194,941.67	232,622,862.96	-	232,622,862.96
开发产品	99,770,918.78	-	99,770,918.78	235,332,474.86	62,777,961.10	172,554,513.76
合计	735,704,518.80	1,993,375.34	733,711,143.46	716,395,787.97	64,989,955.68	651,405,832.29

(2) 存货跌价准备

项目	2018年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2019年12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	608,404.99	-	-	45,391.57	-	563,013.42
建造合同形成的已完工未结算资产	1,603,589.59	-	-	173,227.67	-	1,430,361.92
开发产品	62,777,961.10	-	-	62,777,961.10	-	-
合计	64,989,955.68	-	-	62,996,580.34	-	1,993,375.34

说明：开发产品系相应的研发创新用房实现销售，对应的减值准备予以转销。

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2019 年 12 月 31 日，期末存货余额中借款费用资本化金额 7,112,318.44 元。

(4) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	2019 年 12 月 31 日
累计已发生成本	7,968,551,626.71
累计已确认毛利	1,160,860,682.67
减：预计损失	1,430,361.92
已办理结算的金额	8,996,410,218.47
建造合同形成的已完工未结算资产	131,571,728.99

(5) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
江西凤凰洲地块项目	2018 年 7 月	2020 年 12 月	6.70 亿元	197,466,278.49	232,622,862.96	-
深圳大康村项目		2029 年 12 月	36.00 亿元	166,868,479.94	-	-
方大邦深产业园项目		2022 年 12 月	8.70 亿元	860,183.24	-	-
合 计	-	-	-	365,194,941.67	232,622,862.96	-

(6) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
方大城一期	2016 年 12 月 29 日	172,554,513.76	12,084,682.03	84,868,277.01	99,770,918.78	-

9. 其他流动资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待认证进项税额	25,724,810.99	12,498,193.14
预缴所得税	10,942,500.38	3,469.12
结构性存款	207,993,374.07	-
增值税借方余额重分类	79,104,900.46	39,046,408.88
其他	-	150,040.00
合计	323,765,585.90	51,698,111.14

说明：期末其他流动资产较期初增加 526.26%，主要由于购买结构性存款未到期金额及增值税借方余额增加较多所致。

10. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	—	—	—	-	-	-
可供出售权益工具	—	—	—	28,562,575.67	6,888,567.44	21,674,008.23
其中：按公允价值计量的	—	—	—	-	-	-
按成本计量的	—	—	—	28,562,575.67	6,888,567.44	21,674,008.23
合计	—	—	—	28,562,575.67	6,888,567.44	21,674,008.23

说明：可供出售金融资产期末根据新金融工具准则规定转入“其他权益工具投资”核算。

11. 长期股权投资

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业	-	-	-	-	-	-
深圳市赣商联合投资股份有限公司（以下简称“赣商联合投资公司”）	8,351,180.78	-	6,015,089.25	23,952.48	-	-
深圳汇海易融互联网金融服务有限公司（以下简称“汇海易融公司”）	6,071,585.28	-	-	-1,355,840.56	-	-
江西赣商创新置业股份有限公司	55,682,891.82	-	-	-820,695.00	-	-
合计	70,105,657.88	-	6,015,089.25	-2,152,583.08	-	-

（续上表）

被投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业	-	-	-	-	-
赣商联合投资公司	-	-	-	2,360,044.01	-
汇海易融互公司	-	-	-4,715,744.72	-	-
江西赣商创新置业股份有限公司	-	-	-	54,862,196.82	-
合计	-	-	-4,715,744.72	57,222,240.83	-

注：由于本公司本年未在汇海易融公司董事会派出代表，本公司对其不再具有重大影响，故重分类至其他权益工具投资。

12. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
非上市权益工具投资	20,660,181.44	—

(2) 非交易性权益工具的投资情况

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
沈阳方大公司	-	-	9,958,565.45	-	-	-
汇海易融公司	-	-	2,421,391.86	-	-	-

13. 其他非流动金融资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,009,728.02	-

14. 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、建筑物	合计
一、账面原值		
1.2018年12月31日	33,376,276.41	33,376,276.41

项 目	房屋、建筑物	合计
2.本期增加金额	196,949,414.21	196,949,414.21
(1) 固定资产转入	2,649,217.31	2,649,217.31
(2) 开发成本转入	194,300,196.90	194,300,196.90
3.本期减少金额	6,978,132.52	6,978,132.52
(1) 其他转出	6,978,132.52	6,978,132.52
4.2019年12月31日	223,347,558.10	223,347,558.10
二、累计折旧和累计摊销		
1.2018年12月31日	7,829,937.28	7,829,937.28
2.本期增加金额	1,781,552.29	1,781,552.29
(1) 计提或摊销	843,627.64	843,627.64
(2) 其他增加	937,924.65	937,924.65
3.本期减少金额	2,539,555.46	2,539,555.46
(1) 其他转出	2,539,555.46	2,539,555.46
4.2019年12月31日	7,071,934.11	7,071,934.11
三、减值准备		
1.2018年12月31日	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.2019年12月31日	-	-
四、账面价值		
1.2019年12月31日账面价值	216,275,623.99	216,275,623.99
2.2018年12月31日账面价值	25,546,339.13	25,546,339.13

说明：

①本期增加中，开发成本转入 194,300,196.90 元系本公司子公司江西置地公司根据本公司第八届董事会第十九次会议决议，将江西凤凰洲地块项目用于出租的物业转入本科目核算，由于该项目目前仍处于开发过程中，其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得，本公司以成本计量该在建投资性房地产，待其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早）再以公允

价值计量。

②其他转出 6,978,132.52 元，系因经营发展需要，将子公司方大新材料公司部分工业厂房由对外出租转为自用。

③本期增加金额中固定资产转入系子公司方大新材料公司将部分厂房改为对外出租所致。

④2019 年 12 月 31 日，本集团投资性房地产中，将账面价值 99,616,922.50 元的江西凤凰洲土地（赣（2017）南昌市不动产权第 0050634 号）作为抵押物，向中国银行深圳东门支行贷款，贷款尚未到期，尚未解押。

⑤截至 2019 年 12 月 31 日，本集团以成本计量的投资性房地产不存在减值迹象。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
1.2018 年 12 月 31 日	5,230,896,067.50	5,230,896,067.50
2.本期增加金额	90,840,017.62	90,840,017.62
（1）存货转入	-	-
（2）公允价值变动	42,608,311.58	42,608,311.58
（3）其他增加	48,231,706.04	48,231,706.04
3.本期减少金额	15,619,725.00	15,619,725.00
（1）其他转出	15,619,725.00	15,619,725.00
4. 2019 年 12 月 31 日	5,306,116,360.12	5,306,116,360.12

说明：

①本期变动中，其他增加 48,231,706.04 元系对方大广场二期（1 号楼）用于出租的房产进行装修所致。

②本期变动中，其他减少 15,619,725.00 元系本期将方大科技大厦部分楼层由对外出租转为自用所致。

③投资性房地产公允价值的主要确认依据为：深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司出具的“深文集评字 SZ（2020）AF 第 0015 号”《房地产估价报告》。

④2019 年 12 月 31 日，本集团投资性房地产中，方大科技大厦公允价值

295,355,002.00 元已抵押给中国建设银行深圳华侨城支行贷款，贷款尚未到期，尚未解押。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
江西凤凰洲地块项目	194,300,196.90	未达到办理产权的条件

15. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
固定资产	477,332,830.92	455,274,241.83
固定资产清理	-	-
合计	477,332,830.92	455,274,241.83

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	太阳能光伏电站	合计
一、账面原值：						
1.2018年12月31日	358,968,236.21	121,456,045.88	20,192,421.26	50,661,366.23	129,598,135.58	680,876,205.16
2.本期增加金额	55,928,727.12	10,012,466.19	1,491,210.04	2,081,683.19	-	69,514,086.54
（1）购置	11,013.19	1,383,165.64	1,422,170.22	1,811,519.85	-	4,627,868.90
（2）在建工程转入	30,283,265.46	-	-	254,310.34	-	30,537,575.80
（3）其他增加	25,634,448.47	8,629,300.55	69,039.82	15,853.00	-	34,348,641.84
3.本期减少金额	17,407,839.09	1,789,335.28	324,288.61	8,134,341.08	1,700.74	27,657,504.80
（1）处置或报废	17,407,839.09	1,789,335.28	219,760.12	791,531.59	-	20,208,466.08
（2）其他减少	-	-	104,528.49	7,342,809.49	1,700.74	7,449,038.72
4.2019年12月31日	397,489,124.24	129,679,176.79	21,359,342.69	44,608,708.34	129,596,434.84	722,732,786.90
二、累计折旧						
1.2018年12月31日	64,933,358.20	97,725,735.85	14,703,576.75	27,741,708.68	16,053,677.73	221,158,057.21
2.本期增加金额	11,166,828.09	5,297,213.64	1,382,050.23	2,050,725.30	6,155,238.25	26,052,055.51
（1）计提	9,565,197.28	4,239,866.38	1,382,050.23	2,040,292.96	6,155,238.25	23,382,645.10
（2）其他增加	1,601,630.81	1,057,347.26	-	10,432.34	-	2,669,410.41
3.本期减少金额	522,267.50	827,976.90	451,107.20	1,363,194.64	-	3,164,546.24

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	太阳能光伏电站	合计
(1) 处置或报废	522,267.50	827,976.90	173,481.58	760,679.60	-	2,284,405.58
(2) 其他减少	-	-	277,625.62	602,515.04	-	880,140.66
4.2019年12月31日	75,577,918.79	102,194,972.59	15,634,519.78	28,429,239.34	22,208,915.98	244,045,566.48
三、减值准备						
1.2018年12月31日	3,089,516.62	1,354,389.50	-	-	-	4,443,906.12
2.本期增加金额	-	-	-	56,767.69	-	56,767.69
(1) 计提	-	-	-	--	-	-
(2) 其他增加	-	-	-	56,767.69	-	56,767.69
3.本期减少金额	3,089,516.62	56,767.69	-	-	-	3,146,284.31
(1) 处置或报废	3,089,516.62	-	-	-	-	3,089,516.62
(2) 其他减少	-	56,767.69	-	-	-	56,767.69
4.2019年12月31日	-	1,297,621.81	-	56,767.69	-	1,354,389.50
四、固定资产账面价值						
1.2019年12月31日账面价值	321,911,205.45	26,186,582.39	5,724,822.91	16,122,701.31	107,387,518.86	477,332,830.92
2.2018年12月31日账面价值	290,945,361.39	22,375,920.53	5,488,844.51	22,919,657.55	113,544,457.85	455,274,241.83

说明：

A:2019年12月31日，本集团房屋及建筑物中原值75,907,054.40元，累计折旧10,650,823.57元，净值65,256,230.83元已抵押给中国建设银行深圳华侨城支行贷款，贷款尚未到期，尚未解押。

B:本期变动中，房屋及建筑物其他增加系子公司方大建科公司收到工程项目抵债房产以及方大科技大厦部分楼层、子公司方大新材料部分厂房由对外出租转为自用。

②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
乌鲁木齐抵债房产	511,452.27	由于历史原因，无法办理
粤海办C栋502	130,633.89	由于历史原因，无法办理
成都方大新津基地	30,117,254.37	产权证办理中

16. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程	129,988,982.86	58,269,452.72
工程物资	-	-
合计	129,988,982.86	58,269,452.72

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
成都方大新津节能环保幕墙项目	-	-	-	14,150,785.10	-	14,150,785.10
方大城 1 号楼自用部分建造及装修	54,275,503.95	-	54,275,503.95	42,648,816.23	-	42,648,816.23
方大集团华东建设基地项目	75,473,740.65	-	75,473,740.65	1,368,127.25	-	1,368,127.25
萍乡宣风茶垣光伏电站涉网安全防护及增加调度数据网技改项目	-	-	-	101,724.14	-	101,724.14
机器人智能打胶设计	23,242.53	-	23,242.53	-	-	-
标准化生产线	216,495.73	-	216,495.73	-	-	-
合计	129,988,982.86	-	129,988,982.86	58,269,452.72	-	58,269,452.72

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其 他减少 金额	2019 年 12 月 31 日
成都方大新津节能环保幕墙项目	36,935,429.00	14,150,785.10	16,132,480.36	30,283,265.46	-	-
方大城 1 号楼自用部分建造及装修	74,270,000.00	42,648,816.23	11,626,687.72	-	-	54,275,503.95
方大集团华东建设基地项目	102,586,625.00	1,368,127.25	74,105,613.40	-	-	75,473,740.65
合计	213,792,054.00	58,167,728.58	101,864,781.48	30,283,265.46	-	129,749,244.60

(续上表)

项目名称	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
成都方大新津节	89.00	已完工	127,611.60	127,611.60	4.959	金融机构

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
能环保幕墙项目						贷款+自有资金
方大城1号楼自用部分建造及装修	78.76	78.76%	3,253,136.04	-	-	自有资金
方大集团华东建设基地项目	73.57	78.00%	387,840.67	387,840.67	5.4625	自有资金+银行贷款
合计	-	-	3,768,588.31	515,452.27	-	-

17. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	商标、专有技术及专利权	软件	合计
一、账面原值				
1.2018年12月31日	78,910,915.74	18,478,548.46	7,776,751.03	105,166,215.23
2.本期增加金额	-	36,380.38	10,116,113.46	10,152,493.84
(1) 购置	-	36,380.38	1,773,903.09	1,810,283.47
(2) 其他增加	-	-	8,342,210.37	8,342,210.37
3.本期减少金额	159,433.45	9,548,062.79	-	9,707,496.24
(1) 其他减少	159,433.45	9,548,062.79	-	9,707,496.24
4.2019年12月31日	78,751,482.29	8,966,866.05	17,892,864.49	105,611,212.83
二、累计摊销				
1.2018年12月31日	10,699,400.13	8,996,877.15	5,156,697.28	24,852,974.56
2.本期增加金额	2,262,269.60	608,338.58	1,301,458.86	4,172,067.04
(1) 计提	2,262,269.60	608,338.58	930,650.91	3,801,259.09
(2) 其他增加	-	-	370,807.95	370,807.95
3.本期减少金额	159,433.45	1,576,660.37	-	1,736,093.82
(1) 其他减少	159,433.45	1,576,660.37	-	1,736,093.82
4.2019年12月31日	12,802,236.28	8,028,555.36	6,458,156.14	27,288,947.78
三、减值准备				
1.2018年12月31日	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2019年12月31日	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2019年12月31日账面价	65,949,246.01	938,310.69	11,434,708.35	78,322,265.05

项 目	土地使用权	商标、专有技术及专利权	软件	合计
值				
2. 2018年12月31日账面价值	68,211,515.61	9,481,671.31	2,620,053.75	80,313,240.67

说明：2019年12月31日，本集团土地使用权中账面价值20,550,703.78元，已抵押给上海银行松江新区支行贷款，贷款尚未到期，尚未解押。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

本公司期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

18. 长期待摊费用

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少		2019年12月31日
			本期摊销	其他减少	
宣风镇茶垣村、竹垣村项目土地流转补偿金	1,196,831.78	-	56,101.56	-	1,140,730.22
样机房夹层改造项目	-	578,568.18	115,713.60	-	462,854.58
商会会费	917,499.68	-	279,999.76	-	637,499.92
员工宿舍防水工程	-	492,947.45	32,863.16	-	460,084.29
管理咨询服务费	-	1,018,867.92	117,315.88	-	901,552.04
仓库夹层改造项目	-	302,752.29	30,275.22	-	272,477.07
合计	2,114,331.46	2,393,135.84	632,269.18	-	3,875,198.12

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	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	93,590,747.27	23,063,418.45	563,756,866.27	103,043,921.11
信用减值准备	473,809,506.79	75,229,494.57	—	—
未实现毛利	119,543,729.80	29,233,320.47	171,832,174.62	42,958,043.66
可抵扣亏损	271,310,599.01	67,626,700.92	116,934,707.17	28,982,381.41
已计提未缴纳税金	584,599,356.81	146,149,839.20	547,012,606.17	136,753,151.54
预计负债	7,793,527.16	1,169,029.07	6,831,162.99	1,024,674.45
捐赠支出	700,000.00	175,000.00	700,000.00	175,000.00
预提费用	1,742,978.53	261,446.78	172,319,511.23	42,910,136.64
递延收益	2,346,742.62	347,579.43	2,588,555.38	383,758.20

项 目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	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
套期损益	-	-	1,625,725.00	243,858.75
远期结售汇公允价值变动	96,767.62	14,515.14	-	-
广告费可抵扣	316,882.69	79,220.67	-	-
合计	1,555,850,838.30	343,349,564.70	1,583,601,308.83	356,474,925.76

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	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
公允价值变动	4,101,290,434.14	1,025,322,608.53	4,059,575,421.10	1,014,893,855.26
方大城已确认收入未达纳税义务时点预计毛利	132,104,998.74	33,026,249.69	108,771,380.35	27,192,845.09
收购溢价形成存货	1,535,605.47	383,901.37	-	-
租金收入	20,401,597.60	5,100,399.41	-	-
合计	4,255,332,635.95	1,063,833,159.00	4,168,346,801.45	1,042,086,700.35

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
可抵扣暂时性差异	446,874.58	164,181.94
可抵扣亏损	8,983,744.38	3,432,612.47
合计	9,430,618.96	3,596,794.41

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019年12月31日	2018年12月31日
2020年	30,257.35	-
2021年	-	-
2022年	2,286,265.51	1,093,587.53
2023年	5,390,985.76	2,339,024.94
2024年	1,276,235.76	-
合计	8,983,744.38	3,432,612.47

说明：未确认递延所得税资产金额期末与期初相比增长 161.72%，主要系本期新增非同一控制下企业合并中融利泰公司影响所致。

20. 其他非流动资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付房屋、设备款	28,446,802.00	19,296,006.00
无形资产预付款	-	64,077.67
预付工程款	255,000.00	-
合计	28,701,802.00	19,360,083.67

说明：期末其他非流动资产较期初增加 48.25%，主要系预付房屋、设备款增加所致。

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	200,318,605.55	-
保证借款	216,287,991.79	-
本集团内部承兑汇票贴现借款	300,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	8,011,600.00	8,000,000.00
合计	724,618,197.34	208,000,000.00

说明：期末短期借款较期初增加 248.37%，主要系本年增加短期借款以补充日常经营所需。

22. 衍生金融负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
期货合约	-	1,625,725.00
外汇远期合约	96,767.62	-
合计	96,767.62	1,625,725.00

23. 应付票据

种 类	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	449,574,698.68	418,271,442.27
商业承兑汇票	129,241,328.76	89,593,075.92
合计	578,816,027.44	507,864,518.19

说明：2019 年 12 月 31 日，已到期未支付的应付票据总额为 2,330,720.00 元，系由于持票人未及时承兑所致，相关票据已于 2020 年 1 月支付。

24. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付货款及工程款	811,680,369.67	735,661,625.17
应付基建工程款	75,375,776.11	17,976,531.41
应付安装及项目措施费	297,516,473.34	280,338,258.89
其他	6,200,681.12	5,654,383.17
合计	1,190,773,300.24	1,039,630,798.64

(2) 期末账龄超过1年的重要应付账款

项 目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
供应商1	47,481,709.04	未到结算期
供应商2	17,655,833.07	未到结算期
供应商3	11,011,440.33	未到结算期
供应商4	8,018,282.54	未到结算期
供应商5	7,381,161.50	未到结算期
合计	91,548,426.48	

25. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
幕墙及屏蔽门工程款	131,161,827.77	223,438,696.72
材料货款	825,494.07	3,988,573.19
售房款	677,650.00	49,542,377.00
其他	3,675,132.89	1,608,201.63
合计	136,340,104.73	278,577,848.54

说明：期末预收款项较期初减少 51.06%，主要系幕墙及屏蔽门工程款和预收售房款下降所致。

26. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、短期薪酬	44,497,660.77	329,715,829.47	318,678,845.90	55,534,644.34
二、离职后福利-设定提存计划	15,401.40	13,390,224.97	13,380,291.51	25,334.86
三、辞退福利	-	1,884,496.92	1,597,341.92	287,155.00
合计	44,513,062.17	344,990,551.36	333,656,479.33	55,847,134.20

(2) 短期薪酬列示

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	42,874,045.67	293,250,503.12	282,069,743.71	54,054,805.08
二、职工福利费	36,000.00	11,106,542.33	11,142,542.33	-
三、社会保险费	-	16,557,864.07	16,549,051.27	8,812.80
其中：医疗保险费	-	4,468,805.15	4,459,992.35	8,812.80
工伤保险费	-	333,917.40	333,917.40	-
生育保险费	-	556,996.43	556,996.43	-
商业保险费	-	11,198,145.09	11,198,145.09	-
四、住房公积金	70,162.00	7,249,691.66	7,273,929.66	45,924.00
五、工会经费和职工教育经费	1,517,453.10	1,551,228.29	1,643,578.93	1,425,102.46
合计	44,497,660.77	329,715,829.47	318,678,845.90	55,534,644.34

(3) 设定提存计划列示

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
离职后福利：				
1.基本养老保险	15,401.40	12,970,116.94	12,960,183.48	25,334.86
2.失业保险费	-	420,108.03	420,108.03	-
合计	15,401.40	13,390,224.97	13,380,291.51	25,334.86

27. 应交税费

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	5,138,273.83	7,964,966.19
企业所得税	8,013,627.51	96,212,929.73
个人所得税	1,111,213.06	793,577.50
城市维护建设税	1,499,926.15	1,234,675.98
土地使用税	241,855.73	242,021.60
房产税	265,016.74	248,910.70
教育费附加	736,138.35	609,781.62
地方教育附加	352,390.86	278,944.66
土地增值税	31,084.86	-
其他税种	459,460.59	124,191.21
合计	17,848,987.68	107,709,999.19

说明：期末应交税费较期初减少 83.43%，主要系子公司方大置业公司本年系尾盘销售，应交企业所得税减少所致。

28. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	-	2,098,971.44
应付股利	-	-
其他应付款	701,432,408.28	811,019,728.40
合计	701,432,408.28	813,118,699.84

(2) 应付利息

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	-	2,087,371.44
短期借款应付利息	-	11,600.00
合计	-	2,098,971.44

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
履约保证金、质保金等	46,117,111.79	47,749,632.53
押金	4,885,326.38	152,313.10
预提费用	17,194,987.92	182,260,114.71
预提税费	584,599,356.81	547,012,606.17
认筹金	300,000.00	22,236,150.00
其他	48,335,625.38	11,608,911.89
合计	701,432,408.28	811,019,728.40

说明：预提税费主要系子公司方大置业公司所开发方大城项目部分房产交付，土地增值税尚待汇算清缴。

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
亿康置业公司	13,488,805.10	关联方代付款项
预提税费	543,439,064.17	土地增值税尚待汇算清缴
合计	556,927,869.27	

29. 一年内到期的非流动负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	922,346,563.72	200,000,000.00

30. 其他流动负债

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
未终止确认的应收票据	169,688,481.80	-
待转销项税额	12,006,092.67	9,328,682.25
合计	181,694,574.47	9,328,682.25

31. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	2019年利率区间
质押借款	695,114,856.38	893,978,153.39	同期贷款基准利率 按约定比例调整 -6.175%
抵押借款	182,860,991.95	-	同期贷款基准利率 按约定比例调整 -6.175%
保证借款	90,131,998.60	-	同期贷款基准利率 按约定比例调整 -6.175%
信用借款	500,740,208.35	500,000,000.00	同期贷款基准利率 按约定比例调整 -6.175%
小计	1,468,848,055.28	1,393,978,153.39	
减：一年内到期的长期借款	922,346,563.72	200,000,000.00	
合计	546,501,491.56	1,193,978,153.39	

说明：上述质押借款以本公司所持有的子公司方大置业公司 100%股权质押。

32. 预计负债

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	形成原因
维保费	7,793,527.16	6,831,162.99	合同约定

33. 递延收益

(1) 递延收益情况

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	形成原因
政府补助	10,401,161.30	800,000.00	383,913.90	10,817,247.40	详见下表

(2) 涉及政府补助的项目

补助项目	2018年12月31日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	2019年12月31日	与资产相关/与收益相关
轨道交通屏蔽门控制系统和信息传输技术	96,558.17	-	-	18,904.32	-	77,653.85	与资产相关
东莞财政局工贸发展科重大投资项目奖励资金	1,680,952.70	-	-	57,142.80	-	1,623,809.90	与资产相关
东莞市发改委关于组织申报东莞市分布式光伏发电资金补助项目	418,750.13	-	-	24,999.96	-	393,750.17	与资产相关
补助土地转让款	181,004.51	-	-	3,725.64	-	177,278.87	与资产相关
产业转型升级发展专项（技术改造）补贴	-	800,000.00	-	-	-	800,000.00	与资产相关
深圳市中小企业服务署企业信息化补助项目	500,000.00	-	-	12,000.00	-20,000.00	468,000.00	与资产相关
国家产业振兴和技术改造专项资金	7,393,855.79	-	-	117,101.18	-	7,276,754.61	与资产相关
深圳市科技创新委员会科技创新券	130,040.00	-	-	130,040.00	-	-	与收益相关
合计	10,401,161.30	800,000.00	-	363,913.90	-20,000.00	10,817,247.40	

34. 股本（单位：万股）

	2018年12月31日	本次增减变动（+、-）					2019年12月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	115,548.17	-	-	-	-3,209.75	-3,209.75	112,338.42

说明：

①股本减少系本报告期公司回购并注销部分B股股票所致。

②截至 2019 年 12 月 31 日，期末数中有限售条件股份 1,431,568 股，均由高管持有。

35. 资本公积

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	94.24	-	-	94.24
其他资本公积	1,454,097.35	-	-	1,454,097.35
合计	1,454,191.59	-	-	1,454,191.59

36. 库存股

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
库存股	10,831,437.66	88,223,945.70	99,055,383.36	-

说明：

①公司分别于 2018 年 9 月 10 日、2018 年 9 月 27 日召开第八届董事会第十次会议及 2018 年第一次临时股东大会，审议通过公司回购部分境内上市外资股（B 股）的议案。截至 2019 年 12 月 31 日，通过集中竞价方式共回购 32,097,497 股，购买最高价 3.58 港元/股，最低价 3.24 港元每股，实际累计支付 113,012,632.21 港元（含交易费用），计入库存股人民币 88,223,945.70 元。

②因库存股注销而减少的股本 32,097,497 股。

③注销的库存股成本高于对应股本成本的，注销时冲减了盈余公积 66,957,886.36 元。

37. 其他综合收益

项 目	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期发生金额						2019 年 12 月 31 日
				本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	“减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-5,166,425.58	-5,166,425.58	-4,793,104.31	-	-	-767,499.51	-4,025,604.80	-	-9,192,030.38
其他权益工具投资公允价值	-	-5,166,425.58	-5,166,425.58	-4,793,104.31	-	-	-767,499.51	-4,025,604.80		-9,192,030.38

项 目	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	本期发生金额						2019年12月31日
				本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	“减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
变动										
二、将重分类进损益的其他综合收益	7,382,087.59	-	7,382,087.59	29,272.14	-1,290,746.25	-	-14,515.15	1,334,533.54	-	8,716,621.13
以公允价值模式计量的投资性房地产	8,756,553.46	-	8,756,553.46	-	-	-	-	-	-	8,756,553.46
现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-1,290,746.25	-	-1,290,746.25	-96,767.62	-1,290,746.25	-	-14,515.15	1,208,493.78	-	-82,252.47
外币财务报表折算差额	-83,719.62	-	-83,719.62	126,039.76	-	-	-	126,039.76	-	42,320.14
其他综合收益合计	7,382,087.59	-5,166,425.58	2,215,662.01	-4,763,832.17	-1,290,746.25	-	-782,014.66	-2,691,071.26	-	-475,409.25

38. 盈余公积

项 目	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
法定盈余公积	120,475,221.40	524,860.03	121,000,081.43	105,763,735.27	66,957,886.36	159,805,930.34
合计	120,475,221.40	524,860.03	121,000,081.43	105,763,735.27	66,957,886.36	159,805,930.34

说明：

①本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期净利润10%提取法定盈余公积金。

②盈余公积本期减少系注销的库存股成本高于对应股本成本的，注销时冲减了盈余公积所致。

39. 未分配利润

项 目	2019年度	2018年度
调整前上期末未分配利润	3,921,225,872.96	1,863,191,218.58
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-39,930,304.63	-

项 目	2019 年度	2018 年度
调整后期初未分配利润	3,881,295,568.33	1,863,191,218.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	347,771,182.73	2,246,164,571.68
减：提取法定盈余公积	105,763,735.27	10,583,579.20
应付普通股股利	224,676,837.80	177,546,338.10
期末未分配利润	3,898,626,177.99	3,921,225,872.96

说明：

①调整期初未分配利润明细：由于会计政策变更，影响期初未分配利润 -39,930,304.63 元。

②本公司于 2019 年 2 月 19 日召开 2018 年度股东大会，表决通过《本公司关于 2018 年度利润分配的议案》。根据 2018 年度利润分配议案，公司以 2019 年 1 月 11 日注销完成已回购的 B 股股份后的总股本 1,123,384,189 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.00 元（含税），共计派发现金人民币 224,676,837.80 元，2018 年度不送红股也不进行资本公积转增股本。

40. 营业收入及营业成本

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,908,727,515.24	2,153,447,678.94	2,987,575,699.48	2,314,151,985.65
其他业务	97,022,043.42	15,728,616.33	61,104,452.58	23,796,024.77
合计	3,005,749,558.66	2,169,176,295.27	3,048,680,152.06	2,337,948,010.42

说明：本集团营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十三、2。

41. 税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	6,853,739.29	7,984,304.25
教育费附加、地方教育附加	5,044,690.90	5,756,258.86
土地增值税	41,191,377.50	128,891,545.18
房产税	4,446,647.69	6,220,032.07
城镇土地使用税	1,615,266.99	1,738,269.03
印花税	1,978,440.89	1,946,004.29
其他	833,007.72	145,514.11

项 目	2019 年度	2018 年度
合计	61,963,170.98	152,681,927.79

说明：

①本年税金及附加较上年减少 59.42%，主要系本子公司方大置业公司本年系尾盘销售，预提的土地增值税减少所致。

②各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

42. 销售费用

项 目	2019 年度	2018 年度
人工费	30,325,279.44	20,260,198.42
销售代理费	9,693,525.80	14,128,431.60
运杂费	6,262,470.96	5,041,135.44
其他费用	2,738,809.38	3,215,172.89
业务招待费	2,614,670.15	1,991,769.30
差旅费	2,159,434.19	1,852,326.67
广告及业务宣传费	2,060,937.53	917,550.20
租赁费	898,832.44	781,210.79
办公费用	700,706.25	1,081,976.69
物料消耗	129,520.06	564,173.89
合计	57,584,186.20	49,833,945.89

43. 管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度
人工费	111,321,743.46	86,778,163.52
维修费	14,103,293.81	9,669,303.38
中介机构费用	12,038,870.33	8,486,136.13
折旧与摊销	9,361,818.02	11,119,225.43
办公费	4,978,201.91	3,506,152.86
业务招待费	4,578,811.46	3,313,697.59
租赁费	4,131,226.97	3,489,288.27
诉讼费	2,774,432.84	463,766.14
差旅费	2,440,786.53	2,518,992.57
物业管理费	2,232,683.37	689,894.03
其他费用	1,423,196.40	9,089,408.55
水电费	588,536.13	622,744.97

项 目	2019 年度	2018 年度
物料消耗	470,194.27	255,851.35
合计	170,443,795.50	140,002,624.79

44. 研发费用

项 目	2019 年度	2018 年度
人工费	36,774,721.22	14,718,049.77
材料费	11,283,307.86	1,596,850.18
中介机构费	5,384,796.63	308,497.20
其他	2,385,770.34	731,012.63
租赁费	2,372,103.83	1,770,437.76
折旧费	883,118.20	397,092.74
无形资产摊销	508,353.71	88,515.55
差旅费	162,799.41	99,589.29
维修费	—	144,199.46
合计	59,754,971.20	19,854,244.58

说明：本年研发费用较上年增加 200.79%，主要系研发项目投入增多所致。

45. 财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息支出	90,149,816.27	83,226,880.85
减：利息资本化	5,819,400.10	7,292,522.11
减：贴息政府补助	862,000.00	250,000.00
减：利息收入	10,770,653.40	9,255,120.60
利息净支出	72,697,762.77	66,429,238.14
汇兑净损失	-777,417.48	-2,391,402.94
承兑汇票贴息	8,581,333.33	10,241,203.18
手续费及其他	2,107,155.76	8,049,350.51
合 计	82,608,834.38	82,328,388.89

46. 其他收益

项 目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	7,279,083.49	5,305,020.77	
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	233,873.90	238,362.64	与资产相关
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	130,040.00	69,960.00	与收益相关

项 目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
直接计入当期损益的政府补助 (与收益相关)	6,915,169.59	4,996,698.13	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入 其他收益的项目	337,688.80	376,916.38	
其中：个税扣缴税款手续费	337,688.80	376,916.38	
合计	7,616,772.29	5,681,937.15	

47. 投资收益

项 目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,152,583.08	-836,397.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 在持有期间的投资收益	—	57,856,845.60
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融 资产取得的投资收益	—	-56,309,694.76
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	51,600,871.08	—
处置交易性金融资产取得的投资收益	-43,598,838.65	—
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,047,524.45	—
理财产品投资收益	—	27,065,331.33
其他	288,430.55	-
合计	-1,909,644.55	27,776,084.43

48. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2019 年度	2018 年度
按公允价值计量的投资性房地产	42,608,311.58	2,916,598,485.48
其他非流动金融资产	9,728.02	-
现金流量套期损益的无效部分	-	-2,739,924.91
合计	42,618,039.60	2,913,858,560.57

49. 信用减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	-47,106,079.08	—
其他应收款坏账损失	12,587,644.72	—
合计	-34,518,434.36	—

50. 资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
一、坏账损失	—	-164,953,654.42

项 目	2019 年度	2018 年度
二、存货跌价损失	218,619.24	-64,934,772.82
三、可供出售金融资产减值损失	—	-6,888,567.44
四、固定资产减值损失	-	-3,089,516.62
合计	218,619.24	-239,866,511.30

51. 资产处置收益

项 目	2019 年度	2018 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	-101,676.86	-3,516,357.91
其中：固定资产	-101,676.86	-3,516,357.91
合计	-101,676.86	-3,516,357.91

52. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	778,191.18	605,723.88	778,191.18
赔偿收入	13,377.69	2,993,898.33	13,377.69
其他	2,065,608.87	112,971.88	2,065,608.87
合计	2,857,177.74	3,712,594.09	2,857,177.74

53. 营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	2,272,000.00	622,950.00	2,272,000.00
非流动资产毁损报废损失	171,065.09	1,785,203.11	171,065.09
罚款及滞纳金支出	117,548.22	827,560.09	117,548.22
其他	1,405,252.17	610,489.60	1,405,252.17
合计	3,965,865.48	3,846,202.80	3,965,865.48

54. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	28,267,352.94	121,573,588.89
递延所得税费用	42,004,335.51	602,092,953.36
合计	70,271,688.45	723,666,542.25

说明：本年所得税费用较上年减少 90.29%，主要系本集团子公司方大置业公司本年系尾盘销售，销售收入较上年下降较多所致。

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2019 年度	2018 年度
利润总额	417,033,292.75	2,969,831,113.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	104,258,323.19	742,457,778.48
子公司适用不同税率的影响	-21,275,615.38	-6,778,607.020
调整以前期间所得税的影响	480,743.31	2,268,965.90
非应税收入的影响	-12,919,217.76	-14,545,891.420
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,980,468.06	1,323,943.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-409,563.38	-2,586.02
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	353,971.60	174,496.30
研发费用加计扣除	-6,852,260.04	-1,440,656.53
权益法核算的合营企业和联营企业损益	1,654,838.85	209,099.45
所得税费用	70,271,688.45	723,666,542.25

55. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
利息收入	10,184,892.89	8,316,874.92
补贴收入	8,114,858.39	5,681,937.15
收回汇票保证金净额	40,000,000.00	32,714,226.95
收投标保证金和押金等	21,572,620.86	33,349,895.41
其他经营性往来款等	12,022,109.04	26,996,640.74
合计	91,894,481.18	107,059,575.17

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
销售费用	26,841,869.91	29,750,837.95
管理费用	60,065,704.23	58,067,357.63
付投标保证金和押金	-	99,763,670.34
支付汇票保证金净额	116,999,688.37	128,198,940.32
诉讼冻结资金	22,944,733.36	-
其他往来等	7,671,819.08	23,353,211.96

项 目	2019 年度	2018 年度
合计	234,523,814.95	339,134,018.20

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
B 股回购受限资金收回及其他	88,312,942.36	-

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
B 股回购款	88,428,226.25	111,166,053.48
汇票借款保证金	40,000,000.00	-
B 股专户受限资金	-	88,273,535.75
合计	128,428,226.25	199,439,589.23

56. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	346,761,604.30	2,246,164,571.68
加：资产减值准备	-218,619.24	239,866,511.30
信用减值损失	34,518,434.36	—
固定资产折旧、投资性房地产折旧	24,226,272.74	24,664,826.19
无形资产摊销	2,680,311.61	3,189,135.78
长期待摊费用摊销	632,269.18	531,870.83
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)	101,676.86	3,516,357.91
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	171,065.09	1,785,203.11
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-42,618,039.60	-2,913,858,560.57
财务费用 (收益以“-”号填列)	91,603,140.07	84,126,977.13
投资损失 (收益以“-”号填列)	-6,137,879.90	-27,776,084.43
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	20,257,876.84	-125,877,335.18
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	21,746,458.65	727,763,659.79
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-64,556,366.16	103,270,355.56
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-345,194,864.61	-567,106,379.14
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	10,686,250.77	682,326,319.97
其他	-99,944,421.73	-95,484,710.36
经营活动产生的现金流量净额	-5,284,830.77	387,102,719.57

补充资料	2019 年度	2018 年度
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	725,269,902.90	956,190,890.68
减：现金的期初余额	956,190,890.68	931,285,535.55
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	-230,920,987.78	24,905,355.13

说明：公司销售商品收到的应收票据背书转让的金额 704,389,326.30 元。

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	61,937,324.17
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,493.86
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	61,934,830.31

(3) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金	725,269,902.90	956,190,890.68
其中：库存现金	4,244.86	5,167.01
可随时用于支付的银行存款	725,255,753.53	953,231,178.60
可随时用于支付的其他货币资金	9,904.51	2,954,545.07
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	725,269,902.90	956,190,890.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	484,542,076.05	432,871,193.08

57. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2019 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	484,542,076.05	保证金、抵押质押的存款等
存货	99,936,207.50	抵押借款
固定资产	65,256,230.83	抵押借款

项 目	2019年12月31日账面价值	受限原因
无形资产	20,550,703.78	抵押借款
本公司所持方大置业公司100%股权质押	200,000,000.00	质押借款
投资性房地产	394,971,924.50	授信抵押、抵押借款
其他流动资产	207,993,374.07	抵押融资
合计	1,473,250,516.73	

58. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	2019年12月31日外币余额	折算汇率	2019年12月31日折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,126,259.48	6.9762	14,833,211.38
港币	35,573,204.85	0.8958	31,865,765.44
印度卢比	9,554,598.90	0.0978	934,583.09
越南币	3,225,900,653.00	0.000301	971,173.94
新加坡币	0.30	5.1739	1.55
澳元	1,875,566.40	4.8843	9,160,828.97
应收账款			
其中：美元	7,764,144.49	6.9762	54,164,224.79
港币	2,155,386.72	0.8958	1,930,795.42
澳元	841,213.76	4.8843	4,108,740.37
印度卢比	26,439,727.61	0.0978	2,585,805.36
其他应收款			
其中：美元	111,620.31	6.9762	778,685.61
港币	817,604.90	0.8958	732,410.47
印度卢比	1,881,908.00	0.0978	184,050.60
应付账款			
其中：美元	564,283.11	6.9762	3,936,551.83
澳元	14,819.50	4.8843	72,382.88
其他应付款			
港币	100.00	0.8958	89.58

59. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助

项 目	金 额	资产负 债表 列报 项 目	计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲 减相关成本费用损 失的列报项目
			2019 年度	2018 年度	
东莞财政局工贸发展科 重大投资项目奖励资金	1,623,809.90	递延收益	57,142.80	57,142.80	其他收益
东莞市发改委关于组织 申报东莞市分布式光伏 发电资金补助项目	393,750.17	递延收益	24,999.96	24,999.96	其他收益
补助土地转让款	177,278.87	递延收益	3,725.64	3,725.64	其他收益
产业转型升级发展专项 (技术改造) 补贴	800,000.00	递延收益	-	-	
国家产业振兴和技术改 造专项资金	7,276,754.61	递延收益	117,101.18	123,987.24	其他收益
深圳市中小企业服务署 企业信息化补助项目	468,000.00	递延收益	12,000.00	-	其他收益
轨道交通屏蔽门控制系 统和信息传输技术	77,653.85	递延收益	18,904.32	28,507.00	其他收益
小计	10,817,247.40		233,873.90	238,362.64	

说明：

①东莞财政局工贸发展科重大投资补助项目，系“东财函〔2013〕779号”文件未明确规定补助对象，由于该项目已形成长期资产，本公司将其作为与资产相关的政府补助。

②东莞新材料公司呼吸式双层中空玻璃节能幕墙的产业化建设补助项目，系“粤财建〔2013〕183号”文件明确规定补助对象，由于该项目会形成长期资产，本公司将其作为与资产相关的政府补助。

③轨道交通屏蔽门控制系统和信息传输技术补助项目，系“深科技创新〔2013〕242号”文件下达的深圳市科技计划轨道交通屏蔽门控制系统和信息传输技术明确规定补助对象，其中30万元用于购置设备，90万元用于购置材料和差旅费等。由于该项目会形成长期资产，本公司将30万元作为与资产相关的政府补助，将90万元作为与收益相关的政府补助。东莞市发改委关于组织申报东莞市分布式光伏发电资金补助项目系根据《东莞市发改委关于组织申报东莞市分布式光伏发电资金补助项目的通知》，对使用分布式光伏发电项目的各类型建筑和构筑物业主，按装机容量25万元/兆瓦进行一次性补助，单个项目最高补助不超过200万元，由于该项目与资产相关，本公司将其作为与资产相关的政府补助。

④芦溪县宣风镇政府招商引资补助项目系为加快发展地方经济，芦溪县宣风镇政府引进芦新新能源公司太阳能光伏发电项目，给予芦新新能源公司取得国有建设用地使用权的补助。由于该项目与资产相关，本公司将其作为与资产相关的政府补助。

⑤深圳市中小企业服务署企业信息化项目补助项目，系根据《深圳市民营及中小企业发展专项资金管理暂行办法》(深财科〔2012〕177号)的有关规定，深圳市中小企业服务署发放2017年专项资金企业信息化项目补助款，由于该项目与资产相关，本司将其作为与资产相关的政府补助。

⑥产业转型升级发展专项（技术改造）补贴项目，系根据“沪经信投〔2019〕1号”的有关规定，用于轨道交通设备及高端节能幕墙产业化技改项目(方大集团华东基地建设（轨道交通设备及高端节能幕墙产业化）项目)，由于该项目会形成长期资产，本公司将其作为与资产相关的政府补助。

(2) 与收益相关的政府补助

项 目	金 额	资产负 债表 列报 项 目	计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的列报项 目
			2019 年度	2018 年度	
深圳市科技创新委员会 科技创新券	130,040.00	递延收益	130,040.00	69,960.00	其他收益
增值税即征即退收入			3,067,768.44	2,280,640.07	其他收益
稳岗补贴			260,737.20	238,968.31	其他收益
其他			248,699.15	764,089.75	其他收益
2017 年企业研究开发资 助计划第二批			-	1,113,000.00	其他收益
南昌高新技术开发区管 委会财政局拨付工业奖 励			-	300,000.00	其他收益
国家标准参编补贴			-	300,000.00	其他收益
2019 南山区自主创新产 业发展专项资金资助(绿 色建筑分项)			500,000.00	-	其他收益
国家高新技术企业认定 奖金			30,000.00	-	其他收益
两化融合资助项目			200,000.00	-	其他收益
南昌高新技术产业开发			53,600.00	-	其他收益

项 目	金 额	资产负 债表 列报 项 目	计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的列报项 目
			2019 年度	2018 年度	
区管理委员会财政局对外经贸展会补贴款					
南昌高新技术产业开发区管理委员会财政局技术研究与开发奖励			100,000.00	-	其他收益
南昌高新技术产业开发区管理委员会科技局2018年高企奖励			100,000.00	-	其他收益
南昌高新开发区创业服务中心国标修订补助款			160,000.00	-	其他收益
南昌高新开发区创业服务中心科研人员技术创新奖励			36,500.00	-	其他收益
南昌市工信委2017年单项冠军政府补助资金			300,000.00	-	其他收益
南山区自主创新产业发展专项资金(科技创新分项)			508,000.00	-	其他收益
上海松江经开区建筑企业扶持资金			194,000.00	-	其他收益
深圳市南山区科技创新局国家高新技术企业倍增支持计划补贴			200,000.00	-	其他收益
生育津贴			157,864.80	-	其他收益
深圳市市场和质量监督管理委员会2018年度深圳标准专项资金资助			102,000.00	-	其他收益
收深圳市科技创新委员会研发补助			696,000.00	-	其他收益
贴息补助			862,000.00	250,000.00	财务费用
合计	130,040.00		7,907,209.59	5,316,658.13	

说明：

①增值税即征即退收入，主要系孙公司科创源软件公司属于软件企业，享受增值税即征即退优惠政策。由于该项目不会形成长期资产，本公司将其作为与收益相关的政府补助。

②贴息补助系南山区自主创新产业发展专项资金——科技创新分项资金，科

技金融贴息资助计划项目补助，对科技创新借款合同利息支出的补贴，由于该项目未来不会形成长期资产，本公司将其作为与收益相关的政府补助。

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
中融利泰公司	2018-8-9	61,937,324.17	55.00%	支付现金

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
中融利泰公司	2019-6-12	取得被购买方实际控制权	39,105.50	-2,243,507.63

说明：根据 2018 年 9 月 11 日本公司与亿康置业公司、深圳市前海中证鼎锋六号投资企业（有限合伙）签订的股权转让协议书，拟收购亿康置业公司、深圳市前海中证鼎锋六号投资企业（有限合伙）持有中融利泰公司 100% 的股权，分三期收购。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已支付第一期股权转让价款，已办理工商变更登记，享有中融利泰公司 55.00% 的股权份额并能对其实施控制。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	中融利泰公司
—现金	61,937,324.17
合并成本合计	61,937,324.17
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	61,937,324.17
商誉	-

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	中融利泰公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	2,493.86	2,493.86
预付款项	28,500,000.01	28,500,000.01
其他应收款	8,013,600.00	8,013,600.00

项 目	中融利泰公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
存货	135,185,505.10	132,393,495.15
负债：		
其他应付款	59,204,787.14	59,204,787.14
应交税费	-116,504.85	-116,504.85
净资产	112,613,316.68	109,821,306.73
减：少数股东权益	50,675,992.51	49,419,588.03
取得的净资产	61,937,324.17	60,401,718.70

2. 其他原因的合并范围变动

本期新设立了间接控制的 3 家子公司，即方大东南亚公司、成都幕墙公司和上海方大建智公司，非同一控制下企业合并中融利泰公司，本期合并报表新增 4 家子公司。

本期注销了湘东新能源公司和科迅达公司，本期合并报表减少 2 家子公司。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
方大建科公司	深圳	深圳	建筑幕墙的设计、制作和安装	98.39	1.61	设立
智创科技公司	深圳	深圳	地铁屏蔽门生产、加工、安装	10.00	90.00	设立
方大新材料公司	南昌	南昌	生产销售新型材料、复合材料	75.00	25.00	设立
方大置业公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00	-	设立
方大新能源公司	深圳	深圳	光伏电站工程的设计、安装	99.00	1.00	设立
成都方大公司	成都	成都	建筑幕墙材料受托加工	-	100.00	设立
世汇国际公司	维尔京群岛	维尔京群岛	投资	100.00	-	设立
东莞新材料公司	东莞	东莞	建筑幕墙产品安装和销售	-	100.00	设立
方大物业公司	深圳	深圳	物业管理	-	100.00	设立

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	
江西置地公司	南昌	南昌	房地产开发经营	-	100.00	设立
芦新新能源公司	萍乡	萍乡	光伏电站工程的设计、安装	-	100.00	设立
新建新能源公司	南昌	南昌	光伏电站工程的设计、安装	-	100.00	设立
东莞新能源公司	东莞	东莞	光伏电站工程的设计、安装	-	100.00	设立
科创源软件公司	深圳	深圳	软件开发	-	100.00	设立
自动化香港公司	香港	香港	地铁屏蔽门安装	-	100.00	设立
鸿骏投资公司	深圳	深圳	投资	98.00	2.00	设立
方大澳大利亚公司	澳大利亚	澳大利亚	建筑幕墙的设计、制作和安装	-	100.00	设立
方大勐瓠公司	上海	上海	智能科技、新能源科技、自动化科技	30.00	70.00	设立
方大云轨公司	深圳	深圳	云轨交通设备的设计、技术开发、销售；投资兴办实业	-	100.00	设立
成都幕墙公司	成都	成都	建筑装饰和其他建筑业	-	100.00	设立
方大东南亚公司	越南	越南	建筑幕墙的设计、制作和安装	-	100.00	设立
上海方大建智公司	上海	上海	建筑科技、智能科技、自动化科技、建筑幕墙的设计、制作和安装	-	100.00	设立
中融利泰公司	深圳	深圳	商务服务	-	55.00	购买

说明 1：成都幕墙公司，成立于 2019 年 10 月 16 日，方大建科公司和成都方大公司认缴注册资本 5000 万元人民币，截止 2019 年 12 月 31 日，尚未实际出资。

说明 2：方大东南亚公司，于 2019 年 4 月 8 日在越南注册成立，注册资本 10,000,998,000.00 越南盾，方大建科公司已缴足资本。

说明 3：上海方大建智公司，成立于 2019 年 9 月 27 日，方大建科公司和方大勐瓠公司认缴注册资本 5000 万元人民币，截止 2019 年 12 月 31 日，尚未实际出资。

说明 4：本公司持有中融利泰公司股权 55.00% 股权，将其纳入合并范围，详

见本附注六、1。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中融利泰公司	45.00%	-1,009,578.43	-	48,410,009.60

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2019年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中融利泰公司	174,827,165.52	30,066.12	174,857,231.64	67,279,432.54	-	67,279,432.54

子公司名称	2019年6月至12月			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中融利泰公司	39,105.50	-2,243,507.63	-2,243,507.63	4,267,633.70

3. 在合营安排或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
联营企业：	-	-
投资账面价值合计	57,222,240.83	70,105,657.88
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
——净利润	-2,152,583.08	-836,397.74
——其他综合收益	-	-
——综合收益总额	-2,152,583.08	-836,397.74

八、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司对公司发生的

赊销业务进行逐笔进行审核)。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督,并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下,制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1.信用风险

信用风险,是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款以及长期应收款等,这些金融资产的信用风险源自交易对手违约,最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构,本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况,存在较低的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款,本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控,对于信用记录不良的客户,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(1)信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时,本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升

超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化等。

(2)已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3)预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算。

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的

计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

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。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 17.66%（2018 年：18.60%）；本公司其他应收款中，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 71.29%（2018 年：66.83%）。

2.流动性风险

流动性风险，是指企业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。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

金额：万元

项目	2019 年 12 月 31 日			
	一年以内	一至三年以内	三年以上	合计
短期借款	72,461.82	-	-	72,461.82
应付票据	57,881.60	-	-	57,881.60
应付账款	118,979.57	0.97	96.79	119,077.33
应付职工薪酬	5,584.71	-	-	5,584.71
其他应付款	68,410.66	1,170.99	561.59	70,143.24
一年内到期的非流动负债	92,234.66	-	-	92,234.66
其他流动负债	18,169.46	-	-	18,169.46
长期借款	-	39,650.15	15,000.00	54,650.15
负债合计	433,722.48	40,822.11	15,658.38	490,202.97

（续上表）

项目	2018 年 12 月 31 日			
	一年以内	一至三年以内	三年以上	合计
短期借款	20,800.00	-	-	20,800.00

项目	2018年12月31日			
	一年以内	一至三年以内	三年以上	合计
应付票据	50,786.45	-	-	50,786.45
应付账款	89,201.31	14,588.41	173.36	103,963.08
应付职工薪酬	4,451.31	-	-	4,451.31
其他应付款	25,200.85	55,107.77	1,003.25	81,311.87
一年内到期的非流动负债	20,000.00	-	-	20,000.00
其他流动负债	932.87	-	-	932.87
长期借款	-	119,397.82	-	119,397.82
负债合计	211,372.79	189,094.00	1,176.61	401,643.40

3.市场风险

(1) 外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。除本公司设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元、澳元、越南盾、印度卢比或新加坡币计价结算外，本公司的其他主要业务以人民币计价结算。

截止2019年12月31日，本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示见本附注五、58之外币货币性项目说明。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司集团财务部持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司

的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

截止 2019 年 12 月 31 日，本期浮动利率借款 18.896 亿元，在其他风险变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，本公司当年的净利润就会下降或增加 70.86 万元（2018 年 12 月 31 日：9.08 万元）。

九、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 2019 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2019 年 12 月 31 日公允价值			
	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	-	-	10,330,062.18	10,330,062.18
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	10,330,062.18	10,330,062.18
（1）理财产品投资	-	-	10,330,062.18	10,330,062.18
（二）应收款项融资	-	-	2,954,029.00	2,954,029.00
（三）投资性房地产	-	5,306,116,360.12		5,306,116,360.12
1.出租的建筑物	-	5,306,116,360.12	-	5,306,116,360.12
（四）其他权益工具投资	-	-	20,660,181.44	20,660,181.44
（五）其他非流动金融资产	-	-	5,009,728.02	5,009,728.02
持续以公允价值计量的资产总额	-	5,306,116,360.12	38,954,000.64	5,345,070,360.76
衍生金融负债	96,767.62	-	-	96,767.62
持续以公允价值计量的负债总额	96,767.62	-	-	96,767.62

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的

输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度，本公司金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

2. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

十、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的构成关联方。

1. 本公司的主要股东情况

主要股东名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市邦林科技发展有限公司	关联方	有限责任公司	深圳	陈进武	投资兴办实业
盛久投资有限公司	关联方	有限责任公司	香港	熊建明	投资兴办实业

本公司主要股东情况（续）：

主要股东名称	注册资本(万元)	主要股东对本公司持股比例%	主要股东对本公司表决权比例%
深圳市邦林科技发展有限公司	3,000.00	10.22	10.22
盛久投资有限公司	HKD1.00	9.23	9.23

说明：

① 本公司大股东深圳市邦林科技发展有限公司出资人均为自然人，其中本公司董事长熊建明先生持有 85% 的股份，其子熊希持有 15% 的股份。

② 前 10 名股东中，深圳市邦林科技发展有限公司与盛久投资有限公司为一致行动人。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本年无重要的合营和联营企业。

(2) 报告期内与本公司发生关联方交易，与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
赣商联合投资公司	本集团联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
赣商联合投资公司	本集团联营企业
赣商创新置业公司	本集团联营企业
奇见科技公司	同一实际控制人
共青城时利和投资管理合伙企业(有限合伙)	与深圳市邦林科技发展有限公司属关联关系
沈阳方大公司	清算中的子公司
中融利泰公司	于2019年6月12日起被本集团控制，成为控股子公司
亿康置业公司	控股子公司的少数股东
深圳沃科公司	清算中的孙公司
深圳市奇见科技有限公司（以下简称奇见科技公司）	同一实际控制人
董事、经理及董事会秘书	关键管理人员

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2019年度发生额	2018年度发生额
奇见科技公司	物业服务及销售商品	49,494.36	33,117.82
赣商联合投资公司	物业服务及销售商品	9,834.99	10,121.77

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2019 年度确认的租赁收入	2018 年度确认的租赁收入
赣商联合投资公司	房屋建筑物	121,872.30	131,516.47
奇见科技公司	房屋建筑物	414,732.00	303,164.32

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
方大建科公司	30,000.00	2018.08.18	2020.07.31	否
智创科技公司	21,600.00	2018.08.06	2020.07.12	否
方大置业公司	130,000.00	2015.02.03	2023.02.02	否
方大建科公司	10,000.00	2019.06.21	2020.06.20	否
方大建科公司	25,000.00	2019.08.20	2020.08.19	否
方大建科公司	40,000.00	2019.03.26	2020.03.26 说明 3	否
方大建科公司	30,000.00	2019.08.01	2020.07.31	否
方大建科公司	40,000.00	2019.04.17	2020.04.17	否
方大新材料公司	6,500.00	2019.06.27	2020.06.27	否
方大新材料公司	8,000.00	2019.04.24	2020.04.23	否
方大勍瓴公司	8,000.00	2019.07.31	2024.07.10	否
智创科技公司	15,000.00	2019.05.27	2020.05.27	否
智创科技公司	12,000.00	2019.03.26	2020.03.26 说明 3	否
智创科技公司	20,000.00	2019.08.01	2020.07.31	否
江西置地公司	20,000.00	2019.06.19	2023.06.23	否
方大建科公司、智创科技公司	14,000.00	2019.12.18	说明 2	否
合计	430,100.00			

说明：

- (1) 上述关联担保全部为本集团内权益主体间的关联担保。
- (2) 汇丰银行对本公司、方大建科公司、智创科技公司总授信人民币 14000 万元，暂未约定授信到期日，汇丰银行定期对授信情况评估。其中对授信款使用的限制如下：

本公司可使用最高不超过 14000 万元的非融资性银行保函授信；

方大建科公司最高不超过 14000 万元的非承诺性组合循环授信，包含最高不超过 9000 万元的循环贷款、最高不超过 14000 万元的非融资性银行保函授信、最高不超过 14000 万元的银行承兑汇票承兑授信。

智创科技公司最高不超过 14000 万元的非承诺性组合循环授信，包含最高不超过 5000 万元的循环贷款、最高不超过 14000 万元的非融资性银行保函授信、最高不超过 5000 万元的银行承兑汇票承兑授信。

(3)兴业银行对本公司、方大建科公司、智创科技公司合计授信人民币 90000 万元，其中方大建科公司最高不超过 40000 万元的循环授信，智创科技公司最高不超过 12000 万元的循环授信，本公司最高不超过 60000 万元的循环授信。

本公司作为被担保方

担 保 方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
方大建科公司	50,000.00	2019.03.26	2020.03.26	否
方大建科公司、方大置业公司	10,000.00	2019.03.26	2021.3.20	否

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	奇见科技公司	1,212.89	12.13	957.79	28.73
其他应收款	沈阳方大公司	42,877.00	42,877.00	42,877.00	42,877.00
其他应收款	深圳沃科公司	867,442.94	867,442.94	865,802.94	865,802.94
其他应收款	赣商联合投资公司	5,015,089.25	74,724.83	-	-
其他应收款	亿康置业公司	72,000,000.00	1,072,800.00	-	-
其他应收款	中融利泰公司	-	-	8,580,127.08	257,403.81

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	亿康置业公司	21,581,724.49	

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额：

(1) 2017年11月6日，本公司子公司方大置业公司与邦深电子（深圳）有限公司签订《关于方大邦深产业园（暂用名）城市更新项目之合作开发协议》，双方协议以合作开发方式开发“工改工”类城市更新项目，方大置业公司以双方约定的物业分配条款通过更新改造给予甲方物业补偿，获得项目的独立开发权利。截至2019年12月31日，方大置业公司已支付保证金2,000.00万元。

(2) 2018年7月，本公司子公司方大置业公司（甲方）与亿康置业公司（乙方一）、深圳市前海中证鼎锋六号投资企业（有限合伙）（乙方二）签订《深圳市横岗大康村项目合作协议》，乙方同意将其持有的项目公司全部股权及享有的本项目的全部开发权益转让给甲方，甲方总共需向乙方支付合作价款6亿元。截至2019年12月31日，方大置业公司已向乙方及项目公司支付保证金5,000万元，已支付服务费2,000万元。

(3) 本公司子公司方大置业公司开发的方大广场截至2019年12月31日已办出证496套，已交房未办证的套数为534套，待《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》施行后可办结。同时，方大广场销售合同中约定，如因卖方的原因造成买方不能按自交房日开始计算的约定期限取得《房产证》的，卖方需承担违约责任；因买方原因无法办证的，卖方不承担责任。

截至2019年12月31日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
2019年度					
方大建科公司	福建华浦房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	福州市台江区人民法院	14,183,623.83元	审理中
方大建科公司	被告一：南京苏豪房地产开发有限公司 被告二：南京金	建设工程合同纠纷	南京市建邺区人民法院	7,799,803.69元	审理中

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
	高房地产开发有限公司				
方大建科公司	长春市宏图房地产开发有限公司	建设工程合同纠纷	海南省第一中级人民法院	10,101,853.29元	审理中
方大建科公司	浙江嘉悦实业有限公司	建设工程合同纠纷	绍兴市柯桥区人民法院	32,318,994.15元	审理中
廊坊澳美基业房地产开发有限公司	方大建科公司	建设工程合同纠纷	廊坊市开发区人民法院	本诉： 19,721,315.00元 反诉： 13,920,000.70元	审理中

说明：

①2018年11月，本集团子公司方大建科公司向福州市台江区人民法院起诉福建华浦房地产开发有限公司支付工程款 13,810,243.67 元及其逾期支付利息暂计 373,380.16，合计 14,183,623.83 元。2019年5月10日，法院裁定驳回起诉；2019年5月16日，方大建科公司提起上诉；2019年8月26日，二审法院裁定撤销一审裁定，指令一审法院审理；2019年10月8日，发回一审法院审理，案号：（2019）闽0103民初4282号。截至本报告日，已立案还未判决。

②2019年11月，方大建科公司向南京市建邺区人民法院起诉南京苏豪房地产开发有限公司、南京金高房地产开发有限公司支付南京金润广场项目工程款 7,431,277.40 元及其逾期支付利息暂计 368,526.29 元，合计 7,799,803.69 元。截至本报告日，本案目前尚未排期开庭审理。

③2019年12月，方大建科公司向海南省第一中级人民法院起诉长春市宏图房地产开发有限公司支付长春海航时代中心工程款 10,101,853.29 元，截至本报告日，本案目前法院尚未排期开庭审理。

④2019年12月，方大建科公司向绍兴市柯桥区人民法院起诉建设方支付绍兴嘉悦广场项目工程款 20,158,046.00 元、利息暂计 4,660,400.00 元、返还履约保证金 3,699,100.00 元、赔偿损失 2,144,400.00 元，合计 30,661,900.00 元。其后，方大建科公司增加诉讼请求，诉请金额合计 32,318,994.15 元。受疫情影响，法院裁定

本案中止审理，截至本报告日，尚未开庭审理。

⑤廊坊澳美基业房地产开发有限公司于 2019 年 6 月 19 日提起诉讼，于 2019 年 12 月 26 日提出质量、修复造价及未完工程造价鉴定申请；方大建科公司于 2019 年 9 月 11 日提起反诉，于 2019 年 11 月 22 日提出已完工程造价鉴定申请，截至本报告日，本案尚处于鉴定程序中。

⑥截止 2019 年 12 月 31 日，方大置业公司所开发的方大城项目因深圳市人民政府施行的《<深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）>实施细则》、《市规划和国土资源委员会关于工业楼宇转让管理有关事宜的通知》规定到期失效等原因导致方大城未能如期办理房屋产权证，故方大城 10 户业主起诉方大置业公司，且因其中 8 个业主提出财产保全，方大置业货币资金被冻结金额 15,044,733.36 元。

（2）未执行完毕的重大诉讼

2017 年 9 月 6 日，成都市成华区人民法院以（2017）川 0108 民初 1828 号民事判决书判决四川省川塔恒远实业有限公司在判决书生效之日起十日内向方大建科公司支付工程款 10,242,182.99 元。截至本报告日，方大建科公司已申请执行，尚未收到相关款项。

2018 年 9 月 10 日，济南市历下区人民法院以（2018）鲁 0102 民初 5367 号民事判决书判决山东中弘置业有限公司在判决书生效之日起十日内向本公司支付工程款 5,960,429.45 元。截至本报告日，本公司已申请执行，尚未收到相关款项。

2019 年 11 月 15 日，成都市成华区人民法院以(2019)川 0108 民初 428 号判决四川省川塔恒远实业有限公司在判决书生效之日起十日内向本公司支付利息(以 6,013,841.233 元为基数，从 2015 年 5 月 29 日起至款项付清之日止；以 841,876.3235 元为基数，从 2015 年 5 月 28 日起至款项付清之日止。以 841,876.3235 元为基数，从 2016 年 5 月 28 日起至款项付清之日止)。本公司在 7,697,593.88 元工程款范围内，就川塔配套项目(影视文化广场)工程 C 栋折价或拍卖的价款享有优先受偿权。

(3) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
方大置业公司	质押担保	2,500.10	2016/4/27 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	1,157.69	2016/5/22 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	414.66	2016/5/30 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	3,113.99	2016/6/13 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	1,465.99	2016/6/24 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	4,415.64	2016/7/26 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	4,813.23	2016/8/15 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	5,519.40	2016/9/7 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	15,048.01	2016/10/8 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	7,628.15	2016/11/7 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	6,140.11	2016/11/30 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	9,889.21	2017/1/19 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	1,830.24	2017/5/31 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	2,581.45	2017/6/28 至 2023/2/11	
方大置业公司	质押担保	2,879.95	2017/8/30 至 2023/2/11	
方大建科公司	信用担保	5,000.00	2019/6/4 至 2020/6/4	
智创科技公司	信用担保	5,000.00	2019/6/3 至 2020/6/3	
智创科技公司	信用担保	1,600.00	2019/8/7 至 2020/8/6	
方大置地公司	信用/抵押担保	2,500.00	2019/7/22 至 2023/7/22	
方大置地公司	信用/抵押担保	2,500.00	2019/9/12 至 2023/7/22	
方大置地公司	信用/抵押担保	3,000.00	2019/9/26 至	

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
			2023/7/22	
方大置地公司	信用/抵押担保	2,000.00	2019/9/29 至 2023/7/22	
方大置地公司	信用/抵押担保	5,000.00	2019/10/31 至 2023/7/22	
方大勍瓴公司	信用/抵押担保	723.78	2019/7/31 至 2024/7/10	
方大勍瓴公司	信用/抵押担保	586.24	2019/8/27 至 2024/7/10	
方大勍瓴公司	信用/抵押担保	211.98	2019/9/27 至 2024/7/10	
方大勍瓴公司	信用/抵押担保	892.92	2019/11/18 至 2024/7/10	
方大勍瓴公司	信用/抵押担保	837.41	2019/12/20 至 2024/7/10	
方大集团公司	信用担保	9,000.00	2019/3/26 至 2021/3/20	
方大集团公司	保证担保	10,000.00	2019/3/26 至 2020/3/26	
合计		118,250.15		

说明 1: 为其他单位提供债务担保形成的或有负债全部为本集团内权益主体间的关联担保。

说明 2: 本集团房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保, 担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年 12 月 31 日止, 本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 8.49 亿元。

(3) 其他或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团不存在其他应披露的或有事项。

3. 其他

截止 2019 年 12 月 31 日公司未撤销保函情况

保函币种	保函余额（原币）	缴存保证金（人民币）	使用的授信额度（人民币）
人民币（CNY）	540,518,870.28	3,332,385.95	430,113,680.82

保函币种	保函余额（原币）	缴存保证金（人民币）	使用的授信额度（人民币）
印度卢比（INR）	79,935,344.00	-	7,898,970.89
港币（HKD）	15,349,982.00	-	13,973,088.61
美元（USD）	7,258,333.02	-	51,171,247.79
合计	643,062,529.30	3,332,385.95	503,156,988.11

十二、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

本公司分别于 2019 年 11 月 28 日、2019 年 12 月 16 日召开第八届董事会第十九次会议及 2019 年第一次临时股东大会，审议通过公司回购部分境内上市外资股（B 股）的议案，于 2020 年 4 月 3 日首次以集中竞价交易方式回购公司 B 股股份 2,705,700 股，占公司总股本的比例为 0.24%，购买最高价为 2.67 港元/股，最低价为 2.45 港元/股，支付总金额为 7,144,091.82 港元（不含交易费用）。

2. 利润分配情况

本公司于 2020 年 4 月 16 日召开第八届董事会第二十二次会议，表决通过《关于 2019 年度利润分配的议案》。根据第八届董事会第二十二次会议决议，以利润方案实施时股权登记日当日收市后的总股本为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），不送红股也不进行资本公积转增股本。

3. 其他资产负债表日后事项说明

截至 2020 年 4 月 16 日（董事会批准报告日），本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1. 终止经营

项 目	2019 年度	2018 年度
终止经营收入（A）	-	-
减：终止经营费用（B）	484,622.92	7,610.15
终止经营利润总额（C）	-484,622.92	-2,135,899.22
减：终止经营所得税费用（D）	-	74,964.30
经营活动净利润（E=C-D）	-484,622.92	-2,210,863.52

项 目	2019 年度	2018 年度
资产减值损失/（转回）（F）	-	-
处置收益总额（G）	-	-
处置相关所得税费用（H）	-	-
处置净利润（I=G-H）	-	-
终止经营净利润（J=E+F+I）	-484,622.92	-2,210,863.52
其中：归属于母公司股东的终止经营利润	-484,622.92	-2,210,863.52
归属于少数股东的终止经营利润	-	-
经营活动现金流量净额	-30,109.10	10,034,344.90
投资活动现金流量净额	-	-
筹资活动现金流量净额	-1,364,457.49	-8,950,000.00

说明：

（1）本期实现的持续经营利润为 347,246,227.22 元，其中归属于母公司股东的持续经营利润为 348,255,805.65 元。

（2）科迅达公司于 2018 年 11 月完成税务注销，2019 年 1 月 28 日完成工商注销手续。湘东新能源公司于 2019 年 10 月 16 日完成工商注销手续。

（3）2019 年度终止经营净利润包括：科迅达公司本期净利润为-6,517.75 元，湘东新能源公司本期净利润为-478,105.17 元。

（4）2018 年度终止经营净利润包括：科迅达公司 2018 年度净利润为-220,214.40 元，湘东新能源公司 2018 年度净利润为-1,990,649.12 元。

2. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为五个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

①幕墙分部：生产及销售幕墙材料、建筑幕墙设计、制作和安装；

②轨道交通分部：装配、加工地铁屏蔽门；

③房地产分部：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；

④新能源分部：光伏电站发电、光伏电站销售，光伏设备的研发、安装、销售，光伏电站工程的设计、安装；

⑤其他分部

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

(2) 分部利润或亏损、资产及负债

2019 年度 /2019 年 12 月 31 日	幕墙分部	轨道交通分部	房地产分部	新能源分部	其他分部	抵销	合计
营业收入	2,199,329,773.25	460,906,724.26	310,874,583.95	20,940,031.18	29,161,893.98	15,463,447.96	3,005,749,558.66
其中：对外交易收入	2,196,425,708.75	460,906,724.26	307,563,025.40	20,103,218.63	20,750,881.62	-	3,005,749,558.66
分部间交易收入	2,904,064.50	-	3,311,558.55	836,812.55	8,411,012.36	15,463,447.96	-
其中：主营业务收入	2,173,281,981.69	458,089,958.23	260,633,776.12	20,940,031.18	-	4,218,231.98	2,908,727,515.24
营业成本	1,864,441,702.54	346,744,770.21	-35,214,776.43	7,864,665.04	773,571.29	15,433,637.38	2,169,176,295.27
其中：主营业务成本	1,850,600,895.40	346,256,883.95	-52,451,934.20	7,864,665.04	-	3,759,622.99	2,148,510,887.20
营业费用等	155,885,519.11	43,885,586.68	109,356,557.87	1,433,890.94	-1,025,817,686.77	-1,147,611,090.43	432,354,958.26
营业利润(亏损)	179,002,551.60	70,276,367.37	236,732,802.51	11,641,475.20	1,054,206,009.46	1,133,717,225.65	418,141,980.49
资产总额	3,395,698,923.00	619,628,096.80	6,647,256,206.91	169,902,100.46	3,621,887,549.78	3,084,408,296.84	11,369,964,580.11
负债总额	2,168,899,194.79	418,116,375.97	4,228,112,221.35	82,920,335.47	1,195,928,403.59	1,955,217,040.33	6,138,759,490.84

说明：房地产分部营业成本本期大额负数，系根据深圳市人民政府办公厅于 2020 年 1 月 20 日印发的深府办规[2020]2 号文件《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法的通知》规定，工业楼宇及配套用房不再收取增值收益，实施前已签订工业楼宇或者配套用房转让协议但未办理转移登记的，不需缴纳增值收益。本公司根据该规定，于 2019 年度冲回以前年度已计提的无需缴纳的增值收益金额。

2018 年度/2018 年 12 月 31 日	幕墙分部	轨道交通分部	房地产分部	新能源分部	其他分部	抵销	合计
营业收入	2,013,294,159.21	297,686,976.09	701,427,764.66	20,475,462.99	30,820,705.56	15,024,916.45	3,048,680,152.06

2018 年度/2018 年 12 月 31 日	幕墙分部	轨道交通分部	房地产分部	新能源分部	其他分部	抵销	合计
其中：对外交易收入	2,010,704,004.96	297,686,976.09	697,518,090.10	19,625,478.18	23,145,602.73	-	3,048,680,152.06
分部间交易收入	2,590,154.25	-	3,909,674.56	849,984.81	7,675,102.83	15,024,916.45	-
其中：主营业务收入	1,985,502,123.31	294,941,334.54	691,416,438.03	20,475,462.99	-	4,759,659.39	2,987,575,699.48
营业成本	1,721,556,010.17	222,509,233.98	399,820,333.15	7,723,226.59	1,604,559.26	15,265,352.73	2,337,948,010.42
其中：主营业务成本	1,704,411,374.49	222,027,603.18	393,698,880.58	7,723,226.59	1,604,559.26	15,313,658.45	2,314,151,985.65
营业费用等	34,962,227.67	19,856,814.30	-2,560,679,393.86	1,743,249.36	56,449,116.61	-188,435,404.92	-2,259,232,581.00
营业利润(亏损)	256,775,921.37	55,320,927.81	2,862,286,825.37	11,008,987.04	-27,232,970.31	188,194,968.64	2,969,964,722.64
资产总额	3,346,940,616.51	494,834,450.82	6,314,228,331.13	174,423,700.91	2,864,290,133.79	2,535,863,099.43	10,658,854,133.73
负债总额	2,152,419,243.80	281,239,506.31	3,141,101,213.37	98,881,013.81	1,188,122,606.46	1,398,097,071.90	5,463,666,511.85

(3) 其他分部信息

① 产品和劳务对外交易收入

项 目	2019 年度	2018 年度
金属制造业	2,173,212,120.81	1,985,502,123.31
轨道交通业	458,089,958.23	294,941,334.54
新能源业	20,103,218.63	16,565,788.43
房地产业	257,322,217.57	690,566,453.20
合 计	2,908,727,515.24	2,987,575,699.48

② 地区信息

由于本公司收入逾 90%来自于中国境内的客户，而且本公司资产逾 90%位于中国境内或本公司的客户和经营都在中国境内，所以无须列报更详细的地区信息。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	301,522.49	485,607.34
减：坏账准备	3,708.73	14,568.22
合 计	297,813.76	471,039.12

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	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	301,522.49	100.00	3,708.73	1.23	297,813.76
其中：组合 3：其他类	301,522.49	100.00	3,708.73	1.23	297,813.76
合计	301,522.49	100.00	3,708.73	1.23	297,813.76

(续上表)

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	485,607.34	100.00	14,568.22	3.00	471,039.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	485,607.34	100.00	14,568.22	3.00	471,039.12

于 2018 年 12 月 31 日，组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	485,607.34	14,568.22	3.00

于 2019 年 12 月 31 日，按组合 3 计提坏账准备

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	301,522.49	3,708.73	1.23

(3) 本期坏账准备的变动情况

类别	2018年 12月31 日	会计政策 变更	2019年1 月1日	本期变动金额			2019年 12月31 日
				计提	收回或转回	转销或核 销	
组合 3：其他类	14,568.22	-8,595.25	5,972.97	-	2,264.24	-	3,708.73

说明：本期无重要的坏账准备收回或者转回。

(4) 本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 281,702.92 元，占应收账款期末余额合计数的比例 93.43%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,464.95 元。

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	100,000,000.00
其他应收款	1,973,381,342.74	722,543,653.04
合计	1,973,381,342.74	822,543,653.04

(2) 应收股利

项目（或被投资单位）	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
方大置业公司	-	100,000,000.00

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	1,973,297,165.99	722,547,173.24
1 至 2 年	15,881.12	42,877.00
2 至 3 年	42,877.00	865,802.94
3 至 4 年	865,802.94	13,030,000.00
4 至 5 年	12,992,291.48	-
5 年以上	70,699.54	100,699.54
小计	1,987,284,718.07	736,586,552.72
减：坏账准备	13,903,375.33	14,042,899.68
合计	1,973,381,342.74	722,543,653.04

②按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金	70,699.54	100,699.54
员工借款及备用金	15,881.12	52,722.64
罗慧驰欠款	12,992,291.48	13,030,000.00

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
其他	983,435.52	973,297.25
合并范围内关联方往来款	1,973,222,410.41	722,429,833.29
合计	1,987,284,718.07	736,586,552.72

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至2019年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	1,973,383,746.65	2,403.91	1,973,381,342.74
第二阶段	-	-	-
第三阶段	13,900,971.42	13,900,971.42	-
合计	1,987,284,718.07	13,903,375.33	1,973,381,342.74

截至2019年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	1,973,383,746.65	-	2,403.91	1,973,381,342.74	
组合3:应收押金和保证金	70,699.54	1.49	1,053.42	69,646.12	
组合7:应收其他款项	90,636.70	1.49	1,350.49	89,286.21	
组合6:合并范围内关联方款项	1,973,222,410.41	-	-	1,973,222,410.41	
合计	1,973,383,746.65	-	2,403.91	1,973,381,342.74	

A1.1 2019年12月31日，本公司无按单项计提坏账准备的其他应收款。

A1.2 2019年12月31日，按组合3计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	70,699.54	1,053.42	1.49

A1.3 2019年12月31日，按组合7计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	74,755.58	1,113.86	1.49
1-2年	15,881.12	236.63	1.49
合计	90,636.70	1,350.49	1.49

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	13,900,971.42	-	13,900,971.42	-	
其中：罗慧驰	12,992,291.48	100.00	12,992,291.48	-	预计无法收回
深圳沃科公司	865,802.94	100.00	865,802.94	-	清算中，预计无法收回
沈阳方大公司	42,877.00	100.00	42,877.00	-	清算中，预计无法收回
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	
合计	13,900,971.42	-	13,900,971.42	-	

A3.1 2019 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的其他应收款

名称	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
罗慧驰	12,992,291.48	12,992,291.48	100.00	预计无法收回
深圳沃科公司	865,802.94	865,802.94	100.00	清算中，预计无法收回
沈阳方大公司	42,877.00	42,877.00	100.00	清算中，预计无法收回
合计	13,900,971.42	13,900,971.42	100.00	

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

B. 截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	13,030,000.00	1.77	13,030,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	218,039.49	0.03	104,219.74	47.80	113,819.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	908,679.94	0.12	908,679.94	100.00	-

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
资产状态组合-合并范围内应收款项	722,429,833.29	98.08	-	-	722,429,833.29
合计	736,586,552.72	100.00	14,042,899.68	1.91	722,543,653.04

B1. 2018年12月31日按单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
罗慧驰	13,030,000.00	13,030,000.00	100.00	预计无法收回

B2. 2018年12月31日组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	117,339.95	3,520.20	3.00
5年以上	100,699.54	100,699.54	100.00
合计	218,039.49	104,219.74	47.80

B3. 2018年12月31日按单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳沃科公司	865,802.94	865,802.94	100.00	清算中，预计无法收回
沈阳方大公司	42,877.00	42,877.00	100.00	清算中，预计无法收回
合计	908,679.94	908,679.94	100.00	

④坏账准备的变动情况

类别	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	本期变动金额			2019年12月31日
				计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款 坏账准备	14,042,899.68	-100,970.95	13,941,928.73	-	38,553.40	-	13,903,375.33

说明：本期无重要的坏账准备收回或者转回。

⑤本期无实际核销的其他应收款情况。

⑥于2019年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2019年12月31日余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
方大置业公司	关联往来	1,478,597,853.45	1年以内	74.40	-
方大建科公司	关联往来	387,976,958.47	1年以内	19.52	-
方大新能源公司	关联往来	75,732,377.09	1年以内	3.81	-
世汇国际公司	关联往来	30,459,793.09	1年以内	1.53	-
罗慧驰	代索正公司 偿还欠款	12,992,291.48	4-5年	0.65	12,992,291.48
合计		1,985,759,273.58		99.91	12,992,291.48

3. 长期股权投资

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	963,508,253.00	-	963,508,253.00	983,339,494.35	-	983,339,494.35
合计	963,508,253.00	-	963,508,253.00	983,339,494.35	-	983,339,494.35

(1) 对子公司投资

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
方大建科公司	491,950,000.00	-	-	491,950,000.00	-	-
方大新材料公司	74,496,600.00	-	-	74,496,600.00	-	-
方大置业公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
世汇国际公司	61,653.00	-	-	61,653.00	-	-
方大新能源公司	100,000,000.00	-	1,000,000.00	99,000,000.00	-	-
鸿骏投资公司	98,000,000.00	-	-	98,000,000.00	-	-
智创科技公司	18,831,241.35	-	18,831,241.35	-	-	-
合计	983,339,494.35	-	19,831,241.35	963,508,253.00	-	-

4. 营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	28,729,890.94	773,571.29	30,830,762.76	1,604,559.26

5. 投资收益

项目	2019年度	2018年度
成本法核算的长期股权投资收益	1,084,912,000.00	117,000,000.00

项 目	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	23,142,680.38
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-22,524,021.60
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,221,456.16	—
理财产品投资收益	-	6,515,338.51
合计	1,087,133,456.16	124,133,997.29

十五、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	2019 年度	2018 年度	说明
非流动资产处置损益	-101,676.86	-5,080,792.02	
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）	5,411,736.29	5,931,937.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	585,760.51	922,330.10	
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	-	-2,739,924.91	
委托他人投资或管理资产的损益	-	27,065,331.33	
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	9,236,658.20	—	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	—	-56,309,694.76	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,023.62	-	
对外委托贷款取得的损益	442,060.24	-	
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	42,608,311.58	2,916,598,485.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,108,687.74	1,675,521.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-936,467.20	57,856,845.60	
非经常性损益总额	56,237,718.64	2,945,920,039.68	
减：非经常性损益的所得税影响数	164,700.18	720,926,531.10	
非经常性损益净额	56,073,018.46	2,224,993,508.58	
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	-248,850.00	-	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	56,321,868.46	2,224,993,508.58	

2. 净资产收益率及每股收益

①2019 年度

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	6.82	0.31	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	5.72	0.26	

②2018 年度

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	53.17	1.91	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	0.50	0.02	

公司名称：方大集团股份有限公司

日期：2020 年 04 月 16 日