

**昆吾九鼎投资控股股份有限公司**  
**2020 年度财务报表审计报告**

目 录

一、审计报告	1—5 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	6—7 页
2、母公司资产负债表	8—9 页
3、合并利润表	10 页
4、母公司利润表	11 页
5、合并现金流量表	12 页
6、母公司现金流量表	13 页
7、合并所有者权益变动表	14—15 页
8、母公司所有者权益变动表	16—17 页
9、财务报表附注	18—92 页



## 审 计 报 告

[2021]京会兴审字第 69000107 号

昆吾九鼎投资控股股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“九鼎投资”）合并及母公司财务报表（以下简称“财务报表”），包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了九鼎投资 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于九鼎投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

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



我们在本期财务报表审计中识别出的关键审计事项如下：

1、投资性房地产公允价值计量	
请参阅财务报表附注五、（十）所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2020年12月31日，九鼎投资以公允价值计量的投资性房地产余额为2.09亿元。对投资性房地产公允价值的确定需要管理层作出重大判断。九鼎投资聘请了外部独立评估机构出具估值报告以支持管理层的相关判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解、评价和测试了与投资性房地产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p> <p>（2）分析评价管理层对投资性房地产估值的合理性和公允性；</p> <p>（3）获取了外部独立评估机构出具的估值报告，并对外部独立评估机构的专业胜任能力及估值的客观性进行评价；</p> <p>（4）对以公允价值计量的投资性房地产估值所使用估值模型及参数的合理性和适当性执行了复核程序。</p>

2、以公允价值计量的金融资产的估值	
请参阅财务报表附注九所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2020年12月31日，九鼎投资以公允价值计量的金融资产的余额为9.41亿元，对于复杂的金融资产估值，需要管理层就估值模型、方法及参数做出重大判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将以公允价值计量的金融资产的估值作为关键审计事项。</p>	<p>我们对以公允价值计量的金融资产估值实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解、评价和测试了与金融资产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p> <p>（2）结合行业估值的相关惯例，评价九鼎投资采用的估值模型、分类、方法和参数的合理性；</p> <p>（3）对存在活跃交易市场的金融资产期末估值的准确性进行了复核程序；</p> <p>（4）对其他以公允价值计量的部分金融资产的估值参数是否被准确地输入至合理的估值模型执行了复核程序。</p>

#### 四、其他信息

九鼎投资管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括九鼎投



资 2020 年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**

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，管理层负责评估九鼎投资的持续经营能力，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九鼎投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督九鼎投资的财务报告过程。

### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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



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

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对九鼎投资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九鼎投资不能持续经营。

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、就九鼎投资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



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。



北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京  
二〇二一年四月十四日



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

洪爱民



中国注册会计师：

刘颖

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	213,376,372.70	639,483,526.80
交易性金融资产	五、（二）	3,427,243.87	9,878,307.86
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	109,643,988.10	76,119,476.51
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	214,869.00	126,560.00
其他应收款	五、（五）	63,874,049.89	141,663,176.68
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（六）	1,613,698,517.67	1,614,462,513.65
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（七）	15,267,233.46	6,384,250.00
流动资产合计		<b>2,019,502,274.69</b>	<b>2,488,117,811.50</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（八）	62,512,107.12	63,747,740.39
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（九）	937,274,043.55	1,000,846,665.59
投资性房地产	五、（十）	209,425,844.15	209,220,726.00
固定资产	五、（十一）	30,381,199.75	32,689,081.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十二）	202,533.68	382,819.28
开发支出			
商誉	五、（十三）	366,827.91	366,827.91
长期待摊费用	五、（十四）	16,382,937.98	23,654,705.66
递延所得税资产	五、（十五）	86,511,824.71	72,667,187.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		<b>1,343,057,318.85</b>	<b>1,403,575,754.53</b>
资产总计		<b>3,362,559,593.54</b>	<b>3,891,693,566.03</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、（十六）	-	29,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十七）	30,074,176.23	78,724,923.91
预收款项	五、（十八）	2,825,968.18	44,277,202.67
合同负债	五、（十九）	26,708,361.82	
应付职工薪酬	五、（二十）	13,685,646.11	18,014,209.50
应交税费	五、（二十一）	15,290,112.39	463,690,659.44
其他应付款	五、（二十二）	101,109,433.66	60,872,379.62
其中：应付利息		851,738.33	1,038,375.26
应付股利		600,000.00	750,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十三）	390,000,000.00	170,000,000.00
其他流动负债	五、（二十四）	1,526,876.34	
<b>流动负债合计</b>		<b>581,220,574.73</b>	<b>864,579,375.14</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、（二十五）	-	300,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、（二十六）	2,677,629.50	2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（二十七）	4,000,000.00	4,000,000.00
递延收益	五、（二十八）	1,671,403.77	1,671,403.77
递延所得税负债	五、（十五）	40,924,422.57	37,517,365.47
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>49,273,455.84</b>	<b>345,866,398.74</b>
<b>负债合计</b>		<b>630,494,030.57</b>	<b>1,210,445,773.88</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	五、（二十九）	433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十）	185,499,087.08	187,374,761.59
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十一）	20,032,400.27	42,739,230.67
专项储备			
盈余公积	五、（三十二）	216,770,400.00	192,318,522.29
未分配利润	五、（三十三）	1,830,121,882.41	1,767,814,333.74
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>2,685,964,569.76</b>	<b>2,623,787,648.29</b>
少数股东权益		46,100,993.21	57,460,143.86
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,732,065,562.97</b>	<b>2,681,247,792.15</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,362,559,593.54</b>	<b>3,891,693,566.03</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年12月31日

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		8,387,880.66	58,090,617.08
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（一）	-	894,240.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、（二）	35,937,534.47	53,919,666.58
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,613,698,517.67	1,614,462,513.65
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,723,410.91	11,200.00
<b>流动资产合计</b>		<b>1,665,747,343.71</b>	<b>1,727,378,237.31</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	983,745,793.77	983,765,817.20
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		209,425,844.15	209,220,726.00
固定资产		29,146,080.06	30,806,623.36
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		75,082,819.11	65,727,335.34
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,297,400,537.09</b>	<b>1,289,520,501.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,963,147,880.80</b>	<b>3,016,898,739.21</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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（续）

2020年12月31日

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	29,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		29,505,336.23	34,913,341.47
预收款项		2,825,968.18	5,739,976.28
合同负债		7,562,537.14	
应付职工薪酬		2,268,233.31	2,334,075.89
应交税费		468,739.30	433,885,549.26
其他应付款		269,064,179.46	304,799,214.14
其中：应付利息		851,738.33	1,038,375.26
应付股利		-	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		390,000,000.00	170,000,000.00
其他流动负债		378,126.86	
<b>流动负债合计</b>		<b>702,073,120.48</b>	<b>980,672,157.04</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	300,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		2,677,629.50	2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,671,403.77	1,671,403.77
递延所得税负债		29,088,828.83	29,037,549.29
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>33,437,862.10</b>	<b>333,386,582.56</b>
<b>负债合计</b>		<b>735,510,982.58</b>	<b>1,314,058,739.60</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		151,733,900.29	151,733,900.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		216,770,400.00	192,318,522.29
未分配利润		1,425,591,797.93	925,246,777.03
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,227,636,898.22</b>	<b>1,702,839,999.61</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,963,147,880.80</b>	<b>3,016,898,739.21</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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  
2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>363,813,621.79</b>	<b>2,176,217,743.52</b>
其中：营业收入	五、（三十四）	22,283,880.79	1,583,238,897.26
利息净收入			
投资管理业务收入	五、（三十五）	314,063,004.81	617,894,913.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（三十六）	11,298,215.28	-119,107,493.56
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十七）	16,168,520.91	94,191,426.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,235,633.27	-17,761,765.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			-
<b>二、营业总成本</b>		<b>246,487,457.78</b>	<b>1,167,565,566.90</b>
其中：营业成本	五、（三十四）	3,645,042.94	501,270,483.79
税金及附加	五、（三十八）	-14,959,213.98	251,398,635.17
销售费用	五、（三十九）	10,946,708.45	11,919,285.51
管理费用	五、（四十）	22,493,080.73	22,197,004.08
业务及管理费	五、（四十一）	182,349,028.02	328,004,989.06
研发费用			
财务费用	五、（四十二）	42,012,811.62	52,775,169.29
其中：利息费用		33,588,725.76	48,056,889.66
利息收入		3,431,969.78	6,259,527.76
加：其他收益	五、（四十三）	8,505,642.46	1,616,799.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十四）	-18,014,576.94	-10,564,559.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十五）	-	-11,060.81
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>107,817,229.53</b>	<b>999,693,356.16</b>
加：营业外收入	五、（四十六）	154,227.00	23,726.97
减：营业外支出	五、（四十七）	4,070,905.67	1,590,567.30
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>103,900,550.86</b>	<b>998,126,515.83</b>
减：所得税费用	五、（四十八）	22,499,120.62	205,855,231.83
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>81,401,430.24</b>	<b>792,271,284.00</b>
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		81,401,430.24	792,271,284.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		86,759,426.38	792,190,570.54
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,357,996.14	80,713.46
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	五、（四十九）	<b>-24,670,566.82</b>	<b>-28,126,953.75</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		<b>-22,706,830.40</b>	<b>-13,791,781.77</b>
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		<b>-22,706,830.40</b>	<b>-13,791,781.77</b>
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-22,706,830.40	-13,791,781.77
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		<b>-1,963,736.42</b>	<b>-14,335,171.98</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>56,730,863.42</b>	<b>764,144,330.25</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		64,052,595.98	778,398,788.77
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-7,321,732.56	-14,254,458.52
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.2001	1.8273
（二）稀释每股收益（元/股）		0.2001	1.8273

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：\_0\_元，上期被合并方实现的净利润为：337,974.01元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>		<b>588,468,975.51</b>	<b>1,846,797,309.35</b>
其中：营业收入	十四、（四）	22,283,880.79	1,583,238,897.26
投资管理业务收入		-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		205,118.15	3,632,592.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、（五）	565,979,976.57	259,925,820.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-20,023.43	-74,179.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			-
减：营业成本	十四、（四）	3,645,042.94	501,270,483.79
税金及附加		-16,970,028.47	247,136,219.27
销售费用		10,946,708.45	11,919,285.51
管理费用		22,483,080.73	22,182,724.08
业务及管理费			
研发费用			
财务费用		44,945,912.09	55,543,525.33
其中：利息费用		33,588,725.76	47,037,540.34
利息收入		559,809.33	2,297,753.18
加：其他收益		5,656,015.59	1,444,318.07
信用减值损失（损失以“－”号填列）		564,398.30	-896,104.74
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-	-11,060.81
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		<b>529,638,673.66</b>	<b>1,009,282,223.89</b>
加：营业外收入		-	18,212.39
减：营业外支出		1,122.80	52,262.99
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		<b>529,637,550.86</b>	<b>1,009,248,173.29</b>
减：所得税费用		4,840,652.25	171,391,343.77
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		<b>524,796,898.61</b>	<b>837,856,829.52</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		524,796,898.61	837,856,829.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>524,796,898.61</b>	<b>837,856,829.52</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,272,569.20	74,300,230.00
收到与投资活动有关的现金		278,823,217.03	759,286,871.18
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十）	143,274,519.28	209,064,094.79
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>454,370,305.51</b>	<b>1,042,651,195.97</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		9,897,043.75	133,815,453.04
支付与投资活动有关的现金		139,365,049.06	206,564,019.46
支付给职工以及为职工支付的现金		101,361,320.79	132,960,995.48
支付的各项税费		491,516,416.31	170,123,679.48
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十）	38,313,616.12	128,038,816.58
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>780,453,446.03</b>	<b>771,502,964.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	五、（五十一）	<b>-326,083,140.52</b>	<b>271,148,231.93</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		161,939,569.72	111,070,322.52
取得投资收益收到的现金		34,613,454.29	102,127,438.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			14,546.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			170,523,128.94
收到其他与投资活动有关的现金	五、（五十）	3,004,398.33	11,341,040.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>199,557,422.34</b>	<b>395,076,476.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,358.99	11,253,641.35
投资支付的现金		113,119,979.15	248,591,323.26
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	五、（五十）	257,060.56	14,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>113,409,398.70</b>	<b>273,844,964.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>86,148,023.64</b>	<b>121,231,511.89</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			25,467,396.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			25,467,396.40
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（五十）		9,150,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>34,617,396.40</b>
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,538,043.95	395,390,922.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,777,181.26	22,273,599.45
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（五十）	11,860,000.00	18,131,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>163,398,043.95</b>	<b>823,521,922.23</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-163,398,043.95</b>	<b>-788,904,525.83</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-3,166,152.21</b>	<b>-1,620,481.31</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-406,499,313.04</b>	<b>-398,145,263.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额		577,083,526.80	975,228,790.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、（五十一）	<b>170,584,213.76</b>	<b>577,083,526.80</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用行项目。

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

2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,272,569.20	74,300,230.00
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		47,784,043.12	634,608,602.26
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>80,056,612.32</b>	<b>708,908,832.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		9,897,043.75	133,815,453.04
支付给职工以及为职工支付的现金		11,491,894.64	20,768,416.78
支付的各项税费		439,276,756.63	76,291,599.71
支付其他与经营活动有关的现金		83,444,830.37	431,589,793.78
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>544,110,525.39</b>	<b>662,465,263.31</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-464,053,913.07</b>	<b>46,443,568.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	
取得投资收益收到的现金		566,000,000.00	560,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			14,546.76
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		3,004,398.33	11,341,040.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>569,004,398.33</b>	<b>571,355,586.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,358.99	201,180.00
投资支付的现金			36,950,000.00
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			14,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>32,358.99</b>	<b>51,151,180.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>568,972,039.34</b>	<b>520,204,406.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			9,150,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>9,150,000.00</b>
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,760,862.69	372,097,973.46
支付其他与筹资活动有关的现金		11,860,000.00	10,131,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>154,620,862.69</b>	<b>792,228,973.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-154,620,862.69</b>	<b>-783,078,973.46</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		58,090,617.08	274,521,614.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>8,387,880.66</b>	<b>58,090,617.08</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度											
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益						
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	-	187,374,761.59	-	42,739,230.67	-	192,318,522.29	-	1,767,814,333.74	2,681,247,792.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	187,374,761.59	-	42,739,230.67	-	192,318,522.29	-	1,767,814,333.74	2,681,247,792.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,875,674.51	-	-22,706,830.40	-	24,451,877.71	-	62,307,548.67	50,817,770.82
（一）综合收益总额							-22,706,830.40				86,759,426.38	56,730,863.42
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积									24,451,877.71		-24,451,877.71	-8,627,181.26
2.提取一般风险准备*												
3.对所有者的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他					-1,875,674.51							-1,875,674.51
四、本期末余额	433,540,800.00	-	-	-	185,499,087.08	-	20,032,400.27	-	216,770,400.00	-	1,830,121,882.41	2,732,065,562.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

2019年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益										少数 股东权益	所有者权益合计
	股本		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他权益工具		
	优先股	普通股										
一、上年期末余额	433,540,800.00		187,704,969.99		23,035,031.31		108,532,839.34		1,413,597,094.90		884,737,407.89	3,051,148,143.43
加：会计政策变更					33,495,981.13				-33,495,981.13			
前期差错更正												
同一控制下企业合并			8,000,000.00						128,524.38		4,064,262.18	12,192,786.56
其他												
二、本年期初余额	433,540,800.00		195,704,969.99		56,531,012.44		108,532,839.34		1,380,229,638.15		888,801,670.07	3,063,340,929.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-8,330,208.40		-13,791,781.77		83,785,682.95		387,584,695.59		-831,341,526.21	-382,093,137.84
（一）综合收益总额					-13,791,781.77				792,190,370.54		-14,254,458.52	764,144,330.25
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积							83,785,682.95		-404,605,874.95		-23,023,599.45	-343,843,791.45
2.提取一般风险准备*							83,785,682.95		-83,785,682.95			
3.对所有者的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增或股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他			-8,330,208.40									-8,330,208.40
四、本期末余额	433,540,800.00		187,374,761.59		42,739,230.67		192,318,522.29		1,767,814,333.74		57,460,143.86	2,681,247,792.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度						所有者权益合计			
	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							
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	151,733,900.29	-	-	-	192,318,522.29	925,246,777.03	1,702,839,999.61
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	151,733,900.29	-	-	-	192,318,522.29	925,246,777.03	1,702,839,999.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								24,451,877.71	500,345,020.90	524,796,898.61
（一）综合收益总额									524,796,898.61	524,796,898.61
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配								24,451,877.71	-24,451,877.71	
1.提取盈余公积								24,451,877.71	-24,451,877.71	
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	433,540,800.00	-	-	151,733,900.29	-	-	-	216,770,400.00	1,425,591,797.93	2,227,636,898.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年1-12月

编制单位：皇唐九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度			未分配利润	盈余公积	专项储备	其他综合收益	减：库存股	资本公积	其他权益工具			所有者权益合计
	股本	优先股	永续债							其他			
一、上年期末余额	433,540,800.00			491,995,822.46					188,683,900.29				1,114,220,522.75
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他					108,532,839.34								108,532,839.34
二、本年期初余额	433,540,800.00			491,995,822.46	108,532,839.34				188,683,900.29				1,222,753,362.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					83,785,682.95				-36,950,000.00				480,086,637.52
（一）综合收益总额				837,856,829.52									837,856,829.52
（二）所有者投入和减少资本									-36,950,000.00				-36,950,000.00
1.所有者投入的普通股									-36,950,000.00				-36,950,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积				-404,605,874.95	83,785,682.95								-320,820,192.00
2.对所有者的分配				-83,785,682.95	83,785,682.95								-320,820,192.00
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	433,540,800.00			925,246,777.03	192,318,522.29				151,733,900.29				1,702,839,999.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

## 2020年度财务报表附注

(金额单位:元 币种:人民币)

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

昆吾九鼎投资控股股份有限公司(原“江西中江地产股份有限公司”,以下简称“本公司”或“公司”)的前身为江西纸业股份有限公司(以下简称“江西纸业”)。江西纸业是经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发字(1997)109号文批准,以募集设立方式设立的股份有限公司。

2006年12月18日,中国证监会以证监公司字[2006]284号文核准,同意江西纸业实施重大资产收购和定向发行新股的股权分置改革方案。2006年12月20日,江西纸业相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案,江西纸业向江西江中制药(集团)有限责任公司(以下简称“江中集团”)增发人民币普通股14,000万股。至此,江西纸业注册资本变更为人民币30,107万元,控股股东变更为江中集团。

江西纸业第三届董事会第二十五次会议、2007年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》等相关议案。2007年2月5日,经江西省工商行政管理局核准,江西纸业法定名称变更为“江西中江地产股份有限公司”;公司经营范围变更为“房地产开发经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程;建筑材料的生产、销售;建筑工程的设计与规划;物业管理;资产管理。”公司注册地址变更为“江西省南昌市湾里区翠岩路1号”。

2009年4月,公司2008年度股东大会审议通过了向全体股东按每10股派发现金红利0.5元(含税)并转增2股的方案。实施后,公司总股本增至36,128.4万元。

2011年3月,江中集团实施存续式分立。江西中江集团有限责任公司(以下简称“中江集团”)作为存续式分立而设立的新公司,成为本公司的控股股东。

2011年4月,公司2010年度股东大会审议通过了以资本公积金转增股本的方案,向全体股东按每10股转增2股,实施后,公司总股本增至43,354.08万元。

2015年5月15日,同创九鼎投资管理集团股份有限公司(原北京同创九鼎投资管理股份有限公司,简称“九鼎集团”)在江西省产权交易所通过电子竞价的方式,以41.49592亿元竞得中江集团100%的股权。2015年5月20日,九鼎集团与江西中江控股有限责任公司(以下简称“中江控股”)、大连一方集团有限公司等中江集团股东签署了《产权交易合同》,中江集团各股东将其所持中江集团100%股权转让给九鼎集团。2015年9月18日,国务院国资委出具《关于江西中江地产股份有限公司间接转让有关问题的批复》(国资产权[2015]911号)批准该次股权转让。2015年9月22日,该次股权转让完成工商变更登记,九鼎集团持有中江集团100%的股权,成为公司控股股东的控股股东,公司实际控制人变更为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾和覃正宇。

2015年11月30日,公司2015年重大资产购买暨关联交易的标的资产——昆吾九鼎投资管理有限公司(以下简称“昆吾九鼎”)完成了工商变更登记手续,成为本公司的全资子公司。

2015年12月18日,经本公司2015年第二次临时股东大会审议,本公司将名称由“江西中江地产股份有限公司”变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”,英文名称由“JIANGXI

有限公司”。2015 年 12 月 30 日，公司证券简称由“中江地产”变更为“九鼎投资”。

公司于 2020 年 12 月 17 日召开第八届董事会第十二次会议，审议通过了《关于变更公司总经理的议案》，同意聘任康青山先生为公司总经理。根据《公司章程》的相关规定，总经理为公司的法定代表人，法定代表人同时变更为康青山。

2021 年 3 月 17 日，经本公司第八届董事会第十四次会议，本公司将注册地由“江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号”变更为“江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城写字楼 A 座 20 层”。同时修改了《公司章程》中的公司住所。

公司经营范围：投资管理；投资咨询；房地产开发及经营；土地开发及经营；对旅游项目的投资；装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理；自有房屋租赁；室内外装修装饰工程设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）；注册资本：43,354.08 万元；股本：43,354.08 万元；统一社会信用代码：91360000158309980U；住所：江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城写字楼 A 座 20 层；法定代表人：康青山。

公司办公地址：江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼。

本公司的母公司为江西中江集团有限责任公司，最终控制人为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 4 月 14 日批准报出。

## （二）合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 49 家，与上年相比，因注销、转让减少 4 家，新设成立增加 2 家。纳入合并范围私募股权基金 29 只，具体见本附注“七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表编制基础

### （一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

### （二）持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期间为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

### （三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方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。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

##### 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合

并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的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。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

#### (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：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；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；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，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，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，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，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，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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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。

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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

#### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次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。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（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及价值变动风险很小的投资。

#### （九）外币业务和外币报表折算

##### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### （十）金融工具

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

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，

即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

## 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(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：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

## ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

### (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。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

## 3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

### (2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司以投资项目目前所处的状态为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中国证券业协会发布的《非上市公司股权估值指引》及中国证券投资基金业协会发布的《私募投资基金非上市公司股权投资估值指引(试行)》、《证券投资基金投资流通受限股票估值指引》(试行)等相关法律法规的规定和要求，对不同投资项目的公允价值进行计量，相关估值方式如下：



## 5、金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只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未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

### (1) 信用风险显著增加的判断标准

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

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；

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；

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；

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；

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；

债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

合同付款是否发生逾期超过(含)30日。

#### (2) 已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产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。

#### (3) 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

#### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 6、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

### 7、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

### 8、金融资产转移

本公司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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## （十一）存货

### 1、存货的分类

本公司存货是房地产开发产品，房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。

### 2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和开发用土地的核算方法：购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本；间接开发费用。开发产品结转成本时按个别计价法确定其实际成本。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量，当房地产开发产品可变现净值低于成本时，应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额应当予以恢复，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。

### 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。

## 6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

### (十二) 合同资产与合同负债

#### 1、确认

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

#### 2、合同资产减值损失

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

#### 3、列式

资产负债表日，本公司对于不同合同下的合同资产与合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产和合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

### (十三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资的分类及其判断依据



## (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

## (2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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合并对价之间的差额，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。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（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。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及

发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括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。

## 3、长期股权投资的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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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，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。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确

认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

#### （十四）投资性房地产

##### 1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

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

##### 2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

###### （1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司目前投资性房地产项目主要位于南昌市东湖区，主要为商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

## (2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

## (3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

## (4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

## （十五）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公及电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	20-45	0-5	2.11-5
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19-33.33
其他设备	年限平均法	5-15	0-5	6.33-20

## （十六）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

### 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十七）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

#### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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，不予摊销。

## 2、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
软件	3-10 年	软件经济使用寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年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。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### （十八）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### （十九）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### （二十）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

## 3、辞退福利的会计处理方法

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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

## 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (二十一) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。



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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

#### （1）亏损合同

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

#### （2）重组义务

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

#### （3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

#### （4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

### （二十二）收入

#### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定。履约进度不能合理确定时,本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时,公司考虑下列迹象:

- 1) 企业就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;
- 2) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;
- 3) 企业已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;
- 4) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;
- 5) 客户已接受该商品;
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象

## 2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法:

### (1) 房地产销售收入

房地产销售合同对于根据销售合同条款、法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,本公司在该段时间内按履约进度确认收入;其他的房地产销售在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

### (2) 基金管理费收入的确认

#### A、协议约定以基金认缴金额为基数收取的管理费

对协议约定以基金认缴金额为基数收取管理费的基金,在有限合伙人支付第一期出资后,公司开始按照协议约定的收费基数和协议约定的收费比例分期确认管理费收入。收费基数在投资期内通常约定为认缴金额,在退出期内通常约定为认缴金额减去已经退出项目投资本金后的余额。收费比例通常约定为 2%/年。由于基金设立第一年的运营时间不满 12 个月,因此第一年确认的管理费收入则为按照协议约定应收取的年度管理费金额\*基金从正式设立至年底的天数/365。

#### B、协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取的管理费

对协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取管理费的基金,当有限合伙人缴纳首期出资且基金开始对外投资后,管理人按照协议约定的收费基数和收费比例确认管理费收入。这类收费通常分两种情况:一种是约定按照基金每次投出金额的 3%一次性收取,则公司在基金每次实际投资时确认管理费收入;另外一种约定按照基金实际投资金额的 2%的比例每年收取,则公司每年按照基金累计投资金额乘以 2%来确认管理费收入,第一年基金运营不足 365 天的,则按照基金实际运营天数计算当年应确认的管理费收入。

### (3) 项目管理报酬收入的确认

#### A、设有回拨机制且未设 hurdle 条款(即基金设立时即设定的给基金管理人支付收益分成时

基金需要达到的最低收益指标，实际收益达到该 hurdle 之后即可收取收益分成，否则基金管理人就不可收取收益分成）的基金的管理报酬收入的确认方式

所谓回拨机制，就是管理人在先行向基金收取收益分成后，如果基金最终的整体回报未达到协议约定的管理人收取收益分成的收益率条件，或者基金的整体回报虽然达到管理人收取收益分成的收益率条件，但先行收取的收益分成大于按照基金最终整体回报计算可以获得的收益分成的，则管理人需要将先行收取的收益分成或者多收取的收益分成退还给基金或基金出资人。

对有回拨机制但未设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金所投项目预计回款总额可否覆盖基金出资人的全部出资。如果测算的基金预计回款总额大于基金出资人的全部出资，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

#### B、设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金的管理报酬收入的确认方式

对设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

#### C、既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

对既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

#### D、既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，直接确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。

#### （4）投资顾问费收入的确认

投资顾问费收入是指公司为其他各方提供咨询服务所收取的报酬。公司按照协议的约定，在提供咨询服务且就该服务享有现时收款权利的当期确认为收入。

### （二十三）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

#### 1. 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

#### 2. 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

#### 3. 合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （二十四）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。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判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿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。

(2) 用于补偿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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

## (二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

## (二十六) 租赁

### 1、经营租赁会计处理

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以

资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## 2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### (二十七) 关联方

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、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- 9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

- 12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形

之一的企业；

15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业也构成本公司的关联方。

## （二十八）重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号），不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会〔2006〕3 号）中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，本公司选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，本公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。	公司第八届董事会第九次会议和第八届监事会第八次会议	执行新收入准则调整的报表项目名称和金额详见本节附注三、（二十八）3

执行新收入准则对本公司的影响：

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入》（新收入准则），执行新收入准则不会导致本公司收入确认方式发生重大变化，不存在对 2020 年期初留存收益的重大调整；对公司财务状况、经营成果、现金流量和未来经营业绩均无重大影响。

### 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### 3、2020 年 1 月 1 日执行新收入准则调整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	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	639,483,526.80	639,483,526.80	
交易性金融资产	9,878,307.86	9,878,307.86	
衍生金融资产			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
应收票据			
应收账款	76,119,476.51	76,119,476.51	
应收款项融资			
预付款项	126,560.00	126,560.00	
其他应收款	141,663,176.68	141,663,176.68	
其中：应收利息	-	-	
应收股利	-	-	
存货	1,614,462,513.65	1,614,462,513.65	
合同资产			
持有待售资产	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	6,384,250.00	6,384,250.00	
流动资产合计	<b>2,488,117,811.50</b>	<b>2,488,117,811.50</b>	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	63,747,740.39	63,747,740.39	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	1,000,846,665.59	1,000,846,665.59	
投资性房地产	209,220,726.00	209,220,726.00	
固定资产	32,689,081.94	32,689,081.94	
在建工程	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
无形资产	382,819.28	382,819.28	
开发支出	-	-	
商誉	366,827.91	366,827.91	
长期待摊费用	23,654,705.66	23,654,705.66	
递延所得税资产	72,667,187.76	72,667,187.76	
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	<b>1,403,575,754.53</b>	<b>1,403,575,754.53</b>	
资产总计	<b>3,891,693,566.03</b>	<b>3,891,693,566.03</b>	
流动负债：			
短期借款	29,000,000.00	29,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	78,724,923.91	78,724,923.91	
预收款项	44,277,202.67	2,921,206.28	-41,355,996.39
合同负债		39,040,416.81	39,040,416.81



项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
应付职工薪酬	18,014,209.50	18,014,209.50	
应交税费	463,690,659.44	463,690,659.44	
其他应付款	60,872,379.62	60,872,379.62	
其中：应付利息	1,038,375.26	1,038,375.26	
应付股利	750,000.00	750,000.00	
一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	170,000,000.00	
其他流动负债	-	2,315,579.58	2,315,579.58
<b>流动负债合计</b>	<b>864,579,375.14</b>	<b>864,579,375.14</b>	
非流动负债：			
长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
应付债券	-	-	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50	
长期应付职工薪酬	-	-	
预计负债	4,000,000.00	4,000,000.00	
递延收益	1,671,403.77	1,671,403.77	
递延所得税负债	37,517,365.47	37,517,365.47	
其他非流动负债	-	-	
<b>非流动负债合计</b>	<b>345,866,398.74</b>	<b>345,866,398.74</b>	
<b>负债合计</b>	<b>1,210,445,773.88</b>	<b>1,210,445,773.88</b>	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	433,540,800.00	433,540,800.00	
其他权益工具	-	-	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
资本公积	187,374,761.59	187,374,761.59	
减：库存股	-	-	
其他综合收益	42,739,230.67	42,739,230.67	
专项储备	-	-	
盈余公积	192,318,522.29	192,318,522.29	
一般风险准备*	-	-	
未分配利润	1,767,814,333.74	1,767,814,333.74	
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,623,787,648.29</b>	<b>2,623,787,648.29</b>	
少数股东权益	57,460,143.86	57,460,143.86	
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>2,681,247,792.15</b>	<b>2,681,247,792.15</b>	
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>3,891,693,566.03</b>	<b>3,891,693,566.03</b>	

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	58,090,617.08	58,090,617.08	
交易性金融资产	-	-	
衍生金融资产	-	-	
应收票据	-	-	
应收账款	894,240.00	894,240.00	
应收款项融资			
预付款项	-	-	
其他应收款	53,919,666.58	53,919,666.58	
其中: 应收利息			
应收股利	-	-	
存货	1,614,462,513.65	1,614,462,513.65	
合同资产			
持有待售资产	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	11,200.00	11,200.00	
<b>流动资产合计</b>	<b>1,727,378,237.31</b>	<b>1,727,378,237.31</b>	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	983,765,817.20	983,765,817.20	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	-	-	
投资性房地产	209,220,726.00	209,220,726.00	
固定资产	30,806,623.36	30,806,623.36	
在建工程	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
无形资产	-	-	
开发支出	-	-	
商誉	-	-	
长期待摊费用	-	-	
递延所得税资产	65,727,335.34	65,727,335.34	
其他非流动资产	-	-	
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,289,520,501.90</b>	<b>1,289,520,501.90</b>	
<b>资产总计</b>	<b>3,016,898,739.21</b>	<b>3,016,898,739.21</b>	
<b>流动负债:</b>			
短期借款	29,000,000.00	29,000,000.00	

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
交易性金融负债	-	-	
衍生金融负债	-	-	
应付票据	-	-	
应付账款	34,913,341.47	34,913,341.47	
预收款项	5,739,976.28	2,921,206.28	-2,818,770.00
合同负债		2,684,542.86	2,684,542.86
应付职工薪酬	2,334,075.89	2,334,075.89	
应交税费	433,885,549.26	433,885,549.26	
其他应付款	304,799,214.14	304,799,214.14	
其中：应付利息	1,038,375.26	1,038,375.26	
应付股利	-	-	
持有待售负债	-	-	
一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	170,000,000.00	
其他流动负债		134,227.14	134,227.14
<b>流动负债合计</b>	<b>980,672,157.04</b>	<b>980,672,157.04</b>	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
应付债券	-	-	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50	
长期应付职工薪酬	-	-	
预计负债	-	-	
递延收益	1,671,403.77	1,671,403.77	
递延所得税负债	29,037,549.29	29,037,549.29	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>333,386,582.56</b>	<b>333,386,582.56</b>	
<b>负债合计</b>	<b>1,314,058,739.60</b>	<b>1,314,058,739.60</b>	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	433,540,800.00	433,540,800.00	
其他权益工具	-	-	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
资本公积	151,733,900.29	151,733,900.29	
减：库存股	-	-	
其他综合收益	-	-	
专项储备	-	-	
盈余公积	192,318,522.29	192,318,522.29	
未分配利润	925,246,777.03	925,246,777.03	
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,702,839,999.61</b>	<b>1,702,839,999.61</b>	
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>3,016,898,739.21</b>	<b>3,016,898,739.21</b>	

调整情况说明：

2017 年 7 月 5 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），公司自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。根据新准则及相关衔接规定，公司于 2020 年 1 月 1 日将“预收款项”的应收或已收客户款项而产生的履约义务在“合同负债”及“其他流动负债”列报。

#### 四、税项

##### （一）主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%、16%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育附加	实缴增值税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、9%
土地增值税		30%-60%（超率累进）

注：本公司合并范围内注册地在西藏的公司符合条件的执行企业所得税税率为 9%，注册地在香港的公司执行的企业所得税税率为 16.5%。

##### （二）税收优惠及批文

###### 企业所得税

根据 2018 年 6 月 15 日《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定（试行）的通知》（藏政发[2018]25 号），从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且主营业务收入占企业收入总额 70%以上的，执行西部大开发 15%的企业所得税税率。符合条件的创新创业的企业或项目，自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，免征企业所得税地方分享部分，即按照 9%的税率计缴企业所得税。

#### 五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2020 年 12 月 31 日，“期初”指 2020 年 1 月 1 日，“本期”指 2020 年度，“上期”指 2019 年度。

##### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	212,509,693.53	638,438,453.73
其他货币资金	866,679.17	1,045,073.07
合计	213,376,372.70	639,483,526.80
其中：存放在境外的款项总额	69,485,458.63	138,171,094.16

其中，其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭贷款保证金	530,766.53	1,037,131.87
在途货币资金	325,000.00	
监管资金	1,980.33	1,974.30
存出投资款	8,932.31	5,966.90
合计	866,679.17	1,045,073.07

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	42,792,158.94	62,400,000.00

注：诉讼冻结资金具体见本附注“十一、承诺及或有事项”

### （二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,427,243.87	9,878,307.86
其中：债务工具投资		
权益工具投资	3,427,243.87	9,878,307.86
合计	3,427,243.87	9,878,307.86

### （三）应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	118,116,358.04	8,472,369.94	109,643,988.10

续表

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	80,198,925.95	4,079,449.44	76,119,476.51

#### 1、按账龄披露

按房地产账龄披露的应收账款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）		794,880.00
1至2年		198,720.00
合计		993,600.00

按私募基金账龄披露的应收账款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	47,736,478.24	26,087,416.88
1至2年	20,912,240.23	42,393,755.57
2至3年	38,874,227.97	4,497,026.54
3至4年	4,369,298.35	2,058,022.21
4至5年	2,055,008.50	4,169,104.75
5年以上	4,169,104.75	

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合计	118,116,358.04	79,205,325.95

2、按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	118,116,358.04	100.00	8,472,369.94	7.17	109,643,988.10
其中：					
房地产账龄组合					
私募基金账龄组合	102,957,545.41	87.17	8,472,369.94	8.23	94,485,175.47
无风险组合	15,158,812.63	12.83			15,158,812.63
合计	118,116,358.04	100.00	8,472,369.94	7.17	109,643,988.10

续表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	80,198,925.95	100.00	4,079,449.44	5.09	76,119,476.51
其中：					
房地产账龄组合	993,600.00	1.24	99,360.00	10.00	894,240.00
私募基金账龄组合	75,964,488.67	94.72	3,980,089.44	5.24	71,984,399.23
无风险组合	3,240,837.28	4.04			3,240,837.28
合计	80,198,925.95	100.00	4,079,449.44	5.09	76,119,476.51

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：本公司采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

组合中，按私募基金账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	34,558,268.46	345,582.67	1.00
1—2年	19,852,240.20	595,567.20	3.00
2—3年	37,953,625.15	1,897,681.25	5.00
3—4年	4,369,298.35	436,929.83	10.00
4—5年	2,055,008.50	1,027,504.24	50.00
5年以上	4,169,104.75	4,169,104.75	100.00
合计	102,957,545.41	8,472,369.94	

组合中，按房地产账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	794,880.00	39,744.00	5.00
1至2年	198,720.00	59,616.00	30.00

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	993,600.00	99,360.00	

组合中，按私募基金账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	24,616,326.33	246,163.26	1.00
1—2年	40,624,008.84	1,218,720.25	3.00
2—3年	4,497,026.54	224,851.33	5.00
3—4年	2,058,022.21	205,802.22	10.00
4—5年	4,169,104.75	2,084,552.38	50.00
合计	75,964,488.67	3,980,089.44	

### 3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

#### 2020年度

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
房地产账龄组合	99,360.00		99,360.00			
私募基金账龄组合	3,980,089.44	4,492,280.50				8,472,369.94
合计	4,079,449.44	4,492,280.50	99,360.00			8,472,369.94

#### 2019年度

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
房地产账龄组合	9,936.00	89,424.00				99,360.00
私募基金账龄组合	2,823,035.66	1,157,053.78				3,980,089.44
合计	2,832,971.66	1,246,477.78				4,079,449.44

### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
Jiuding China Growth Fund,L.P.	42,401,349.35	35.90	1,885,171.04
苏州夏启宝寿九鼎医药投资中心 (有限合伙)	11,733,920.43	9.93	129,367.87
苏州夏启卓兴九鼎医药投资中心 (有限合伙)	10,012,650.53	8.48	100,126.51
苏州夏启智仕九鼎医药投资中心 (有限合伙)	9,656,422.65	8.18	
苏州和瑞九鼎投资中心 (有限合伙)	7,297,095.80	6.18	364,854.79
合计	81,101,438.76	68.67	2,479,520.21

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	214,869.00	100.00	126,560.00	100.00

2、按预付对象归集的期末余额情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
中国国际经济贸易仲裁委员会	非关联方	124,419.00	57.90	期末业务未完成
北京爱康国宾丽都诊所有限公司	非关联方	90,450.00	42.10	期末业务未完成
合计		214,869.00	100.00	

(五) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	63,874,049.89	141,663,176.68
合计	63,874,049.89	141,663,176.68

2、其他应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	172,783,184.27	108,909,134.38	63,874,049.89

续表

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	237,416,194.44	95,753,017.76	141,663,176.68

(1) 按账龄披露

地产类按账龄披露的其他应收款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	659,247.49	4,202,302.57
1至2年	1,044,284.67	2,080,140.57
2至3年	38,140.57	41,404.72
3至4年	41,404.72	502,261.29
4至5年	495,861.29	
5年以上	69,390,555.37	69,390,555.37
合计	71,669,494.11	76,216,664.52



私募基金按账龄披露的其他应收款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	14,873,889.04	17,353,470.24
1至2年	5,867,115.75	36,861,238.23
2至3年	6,892,045.55	36,248,664.69
3至4年	20,256,609.59	38,651,619.80
4至5年	34,126,364.67	25,803,143.90
5年以上	19,097,665.56	6,281,393.06
合计	101,113,690.16	161,199,529.92

(2) 按款项性质分类情况

地产类其他应收款分类如下:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,600,000.00	4,067,721.55
保证金	454,171.60	2,498,269.70
代收代付款	185,968.33	192,368.33
其他(含江纸遗留)	69,429,354.18	69,458,304.94
合计	71,669,494.11	76,216,664.52

私募基金类其他应收款分类如下:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	90,898,325.01	146,656,289.83
其他	10,215,365.15	14,543,240.09
合计	101,113,690.16	161,199,529.92

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		29,596,725.63	66,156,292.13	95,753,017.76
2020年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		13,966,520.80		13,966,520.80
本期转回		465,038.30		465,038.30
本期转销				
本期核销		345,365.88		345,365.88
其他变动				
2020年12月31日余额		42,752,842.25	66,156,292.13	108,909,134.38

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2020年度

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	处置子公司转出	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13					66,156,292.13
地产类账龄组合	4,440,705.81		465,038.30			3,975,667.51
私募基金账龄组合	25,156,019.82	13,966,520.80		345,365.88		38,777,174.74
无风险组合						-
合计	95,753,017.76	13,966,520.80	465,038.30	345,365.88		108,909,134.38

2019年度

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	处置子公司转出	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13					66,156,292.13
地产类账龄组合	3,634,025.07	806,680.74				4,440,705.81
私募基金账龄组合	18,727,737.27	8,544,741.02		2,108,916.16	7,542.31	25,156,019.82
无风险组合						
合计	88,518,054.47	9,351,421.76		2,108,916.16	7,542.31	95,753,017.76

(5) 本期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	345,365.88

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	5年以上	31.20	53,900,000.00
瑞泉基金	往来款	26,834,510.52	3年以上	15.53	15,576,687.11
王俊锋	往来款	14,667,095.90	4年以上	8.49	11,835,979.45
苏州天权钟山九鼎投资中心(有限合伙)	往来款	11,000,100.00	1年以内、4-5年	6.37	4,030,050.00
苏州泰合金鼎九鼎投资中心(有限合伙)	往来款	9,858,912.60	3-4年	5.71	985,891.26
合计		116,260,619.02		67.30	86,328,607.82

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	849,652,019.87		849,652,019.87	848,669,262.63		848,669,262.63
开发产品	764,046,497.80		764,046,497.80	765,793,251.02		765,793,251.02
合计	1,613,698,517.67		1,613,698,517.67	1,614,462,513.65		1,614,462,513.65

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	最近一期的竣工时间	期末余额	期初余额
紫金城商铺	2006 年 9 月	2010 年 10 月	617,446,373.02	617,416,853.02
紫金城住宅-在建	2016 年 11 月	2019 年 7 月	232,205,646.85	231,252,409.61
合计			849,652,019.87	848,669,262.63

(2) 开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
紫金城商铺	2010 年 10 月	493,728,138.34			493,728,138.34
紫金城写字楼	2015 年 8 月	231,545,388.46			231,545,388.46
紫金城住宅	2019 年 7 月	40,519,724.22	1,898,289.72	3,645,042.94	38,772,971.00
合计	--	765,793,251.02	1,898,289.72	3,645,042.94	764,046,497.80

说明:

- (1) 存货期末余额含有借款费用资本化的金额为 67,664,992.05 元。
- (2) 开发项目利息当期资本化金额为 0.00 元。
- (3) 期末对存货进行跌价测试，未见跌价迹象，故未计提存货跌价准备。
- (4) 公司存货期末余额未用于提供抵押担保。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	7,634,972.89	39,230.49
待抵扣进项税	7,543,928.80	5,969,653.38
土地使用税	77,131.77	
预缴增值税		364,166.13
预缴营业税	10,000.00	10,000.00
预缴城市维护建设税	700.00	700.00
预缴教育费附加	300.00	300.00
预缴地方教育附加	200.00	200.00
合计	15,267,233.46	6,384,250.00

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资明细情况

被投资单位	初始投资成本	期初余额	减值准备 期初余额	本期变动					期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末余 额
				追加投资/ 减少投资	权益法下确 认的投资收 益	其他综合 收益调整	宣告发放现金 股利或利润	其他			
一、联营企业											
江西紫星物业服务 有限公司	600,000.00	1,072,919.85	-	-	205,739.27	-	-	-	-	1,278,659.12	-
江西商报文化传播 有限责任公司	4,620,000.00	363,574.70	363,574.70	-	-	-	-	-	-	363,574.70	363,574.70
九泰基金管理有限 公司	78,000,000.00	39,993,261.23	-	-	-909,284.83	-	-	-	-	39,083,976.40	-
龙泰九鼎投资有限 公司	16,000,000.00	18,243,288.86	-	-	-212,866.21	-	-	-	-	18,030,422.65	-
宜宾五粮液基金管 理有限公司	2,000,000.00	587,677.80	-	-	-174,624.12	-	-	-	-	413,053.68	-
广西昆吾九鼎投资 有限公司	750,000.00	334,189.68	-	-	-225,762.70	-	-	-	-	108,426.98	-
西藏九久创业投资 管理有限公司	980,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波九融汇盈投资 管理有限公司	600,000.00	520,651.40	-	-	-12,527.31	-	-	-	-	508,124.09	-
巴中川陕革命老区 振兴发展基金管理 有限公司	3,000,000.00	2,995,751.57	-	-	93,692.63	-	-	-	-	3,089,444.20	-
合 计	106,550,000.00	64,111,315.09	363,574.70	-	-1,235,633.27	-	-	-	-	62,875,681.82	-

(九) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	937,274,043.55	1,000,846,665.59
其中：债务工具投资		
权益工具投资	937,274,043.55	1,000,846,665.59
合计	937,274,043.55	1,000,846,665.59

(十) 投资性房地产

1、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
一、期初余额	209,220,726.00	209,220,726.00
二、本期变动	205,118.15	205,118.15
加：外购		
减：处置		
公允价值变动	205,118.15	205,118.15
三、期末余额	209,425,844.15	209,425,844.15

其他说明：

公司投资性房地产-房屋、建筑物未用于提供抵押担保。

(十一) 固定资产

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	30,381,199.75	32,689,081.94
固定资产清理		
合计	30,381,199.75	32,689,081.94

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	38,906,803.74	9,240,701.43	12,725,512.13	1,384,317.73	62,257,335.03
2.本期增加金额			30,733.30		30,733.30
(1) 购置			30,733.30		30,733.30
3.本期减少金额		380,900.00	61,020.00		441,920.00
(1) 处置或报废		380,900.00	43,260.00		424,160.00
(2) 合并减少		-	17,760.00		17,760.00
4.期末余额	38,906,803.74	8,859,801.43	12,695,225.43	1,384,317.73	61,846,148.33
二、累计折旧					
1.期初余额	9,888,199.24	6,947,509.91	11,363,424.54	1,369,119.40	29,568,253.09
2.本期增加金额	1,259,024.04	678,770.88	392,640.39	6,169.38	2,336,604.69
(1) 计提	1,259,024.04	678,770.88	392,640.39	6,169.38	2,336,604.69
3.本期减少金额		380,900.00	59,009.20		439,909.20
(1) 处置或报废		380,900.00	42,137.20		423,037.20

项目	房屋建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
(2) 合并减少			16,872.00		16,872.00
4. 期末余额	11,147,223.28	7,245,380.79	11,697,055.73	1,375,288.78	31,464,948.58
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	27,759,580.46	1,614,420.64	998,169.70	9,028.95	30,381,199.75
2. 期初账面价值	29,018,604.50	2,293,191.52	1,362,087.59	15,198.33	32,689,081.94

其他说明：

(1) 公司固定资产未见减值迹象，无需计提减值准备。

(2) 公司固定资产未提供抵押担保。

#### (十二) 无形资产

##### 1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,929,923.92	1,929,923.92
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,929,923.92	1,929,923.92
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,547,104.64	1,547,104.64
2. 本期增加金额	180,285.60	180,285.60
其中：本期计提	180,285.60	180,285.60
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,727,390.24	1,727,390.24
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	202,533.68	202,533.68
2. 期初账面价值	382,819.28	382,819.28

(十三) 商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆吾九鼎创业投资有限公司	366,827.91			366,827.91

公司对商誉进行减值测试，未见减值迹象，无需计提减值准备

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修支出	4,992,665.05		1,051,087.44	3,941,577.61
房租	18,662,040.61		6,220,680.24	12,441,360.37
合计	23,654,705.66		7,271,767.68	16,382,937.98

(十五) 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	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	46,149,252.79	10,708,666.12	26,689,753.53	6,360,612.51
预提土地增值税			261,226,301.00	65,306,575.25
可抵扣亏损	299,212,634.36	74,803,158.59		
预计负债	4,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00	1,000,000.00
合计	349,361,887.15	86,511,824.71	291,916,054.53	72,667,187.76

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	57,880,635.88	11,835,593.74	50,629,904.94	8,479,816.18
投资性房地产公允价值变动	116,355,315.33	29,088,828.83	116,150,197.17	29,037,549.29
合计	174,235,951.21	40,924,422.57	166,780,102.11	37,517,365.47

3、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	71,232,251.53	73,142,713.67
长期股权投资-资产减值准备	363,574.70	363,574.70
交易性金融资产公允价值变动	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	77,595,826.23	79,506,288.37

注：本公司应收款项中，江纸遗留部分对应的坏账准备未确认递延所得税资产。

4、未确认递延所得税负债明细

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产公允价值变动	96,315,868.01	132,214,772.56

5、其他说明：

本公司部分境外子公司、有限合伙企业，由于所得税税率为 0 或无需缴纳企业所得税，因此持有的交易性金融资产的公允价值变动部分未确认递延所得税资产或负债，且确认的坏账准备未确认递延所得税资产。

(十六) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		29,000,000.00

(十七) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,213,826.78	65,823,100.35
1—2 年	14,038,147.24	
2—3 年		56,000.00
3 年以上	12,822,202.21	12,845,823.56
合计	30,074,176.23	78,724,923.91

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	12,132,551.60	江纸遗留

(十八) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
江纸遗留	2,825,968.18	2,825,968.18
房租		95,238.10
合计	2,825,968.18	2,921,206.28

2、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	2,825,968.18	江纸遗留

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收基金管理费	19,145,824.68	36,233,232.44
预收房款	7,562,537.14	2,684,542.86
预收投资顾问费		122,641.51
合计	26,708,361.82	39,040,416.81



(二十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,266,823.83	93,920,075.00	96,783,878.29	13,403,020.54
二、离职后福利-设定提存计划	870,057.67	910,823.00	1,498,255.10	282,625.57
三、辞退福利	877,328.00	1,140,428.68	2,017,756.68	
合计	18,014,209.50	95,971,326.68	100,299,890.07	13,685,646.11

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,509,180.93	83,945,215.77	86,426,986.94	13,027,409.76
二、职工福利费		1,078,403.07	1,078,403.07	
三、社会保险费	578,526.60	4,509,800.98	4,972,892.52	115,435.06
其中：医疗保险费	519,600.93	4,475,227.83	4,895,022.36	99,806.40
工伤保险费	19,278.48	18,384.79	32,574.52	5,088.75
生育保险费	39,647.19	16,188.36	45,295.64	10,539.91
四、住房公积金	164,272.76	4,069,667.03	4,075,435.51	158,504.28
五、工会经费和职工教育经费	14,843.54	316,988.15	230,160.25	101,671.44
合计	16,266,823.83	93,920,075.00	96,783,878.29	13,403,020.54

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	831,325.50	872,297.08	1,431,533.06	272,089.52
2、失业保险费	38,732.17	38,525.92	66,722.04	10,536.05
合计	870,057.67	910,823.00	1,498,255.10	282,625.57

4、辞退福利列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内辞退福利	877,328.00	1,140,428.68	2,017,756.68	

(二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	10,320,310.89	156,515,623.94
增值税	3,218,861.97	37,919,240.54
个人所得税	1,335,377.02	2,423,702.87
房产税	163,795.26	732,679.42
城市维护建设税	127,899.58	2,679,647.89
教育费附加	55,018.47	1,149,184.01
地方教育附加	36,679.04	766,122.73
印花税	17,244.21	37,489.40
土地增值税	14,925.95	261,226,301.00
城镇土地使用税		240,667.64
合计	15,290,112.39	463,690,659.44

(二十二) 其他应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	851,738.33	1,038,375.26
应付股利	600,000.00	750,000.00
其他应付款	99,657,695.33	59,084,004.36
合计	101,109,433.66	60,872,379.62

2、应付利息

项目	期末余额	期初余额
应付长期借款利息	851,738.33	984,411.09
应付短期借款利息		53,964.17
合计	851,738.33	1,038,375.26

3、应付股利

项目	期末余额	期初余额
子公司少数股东的股利	600,000.00	750,000.00

4、其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款(含江纸遗留)	91,253,481.93	49,776,653.12
保证金	5,840,666.40	4,616,898.90
代收代付款		171,248.30
其他	2,563,547.00	4,519,204.04
合计	99,657,695.33	59,084,004.36

账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南昌市土地局(江纸遗留)	14,350,000.00	江纸遗留

(二十三) 一年内到期的非流动负债

1、按项目列示一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	390,000,000.00	170,000,000.00

2、一年内到期的长期借款情况

贷款单位	金额	贷款期间	贷款利率	保证人、抵押或质押物
江西银行股份有限公司滨江支行	390,000,000.00	2018/6/6-2021/5/29	7.8622%	保证人:江西中江集团有限责任公司,质押物:股权

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,526,876.34	2,315,579.58

(二十五) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		
质押及保证借款		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

(二十六) 长期应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,677,629.50	2,677,629.50

2、按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
育林基金	2,416,456.22	2,416,456.22
环保补助金	261,173.28	261,173.28
合计	2,677,629.50	2,677,629.50

(二十七) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
预提员工劳动纠纷款	4,000,000.00	4,000,000.00

其他说明：预计负债详细情况参见本附注十一、（二）或有事项相关内容。

(二十八) 递延收益

1、递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,671,403.77			1,671,403.77	收到政府补助

2、涉及政府补助的项目明细

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
可再生能源建筑应用示范补助	1,671,403.77						1,671,403.77	与资产相关

其他说明：

2007年公司收到江西省财政厅根据财政部财建[2007]690号文件《关于下达第二批可再生能源建筑应用示范补助资金的通知》发放的“紫金城”项目可再生能源建筑补助资金1,000万元。该资金按照“紫金城”项目已完工建筑面积占全部建筑面积比例确认政府补助收入，根据本期完工的建筑面积，本期应确认0.00元政府补助收入。

(二十九) 股本

项目	期初余额	本次增减变动(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	433,540,800.00						433,540,800.00

(三十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	187,374,761.59		1,875,674.51	185,499,087.08

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:

本公司子公司收购深圳同德九鼎投资管理有限公司少数股东股权。

(三十一) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减: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
外币财务报表折算差额	42,739,230.67	-24,670,566.82				-22,706,830.40	-1,963,736.42	20,032,400.27

(三十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	192,318,522.29	24,451,877.71		216,770,400.00

(三十三) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,767,814,333.74	1,413,597,094.90
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		-33,367,456.75
调整后期初未分配利润	1,767,814,333.74	1,380,229,638.15
加:本期归属于母公司所有者的净利润	86,759,426.38	792,190,570.54
减:提取法定盈余公积	24,451,877.71	83,785,682.95
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		320,820,192.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,830,121,882.41	1,767,814,333.74

调整期初未分配利润明细:

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响2019年度(上期)期初未分配利

润-33,495,981.13元。

2、由于同一控制导致的合并范围变更，影响2019年度（上期）期初未分配利润128,524.38元。

（三十四）营业收入和营业成本

营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	16,729,411.08	3,645,042.94	1,578,916,810.60	501,270,483.79
—售房业务	16,729,411.08	3,645,042.94	1,578,916,810.60	501,270,483.79
其他业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
—租赁业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
合计	22,283,880.79	3,645,042.94	1,583,238,897.26	501,270,483.79

（三十五）投资管理业务收入

项目	本期发生额	上期发生额
管理报酬	218,280,630.35	462,691,853.25
管理费	81,106,880.49	126,667,996.51
投资顾问费及其他	14,675,493.97	28,535,063.86
合计	314,063,004.81	617,894,913.62

（三十六）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	11,093,097.13	-122,740,085.56
按公允价值计量的投资性房地产	205,118.15	3,632,592.00
合计	11,298,215.28	-119,107,493.56

（三十七）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,235,633.27	-17,761,765.01
处置长期股权投资产生的投资收益	72,634.34	745,429.97
交易性金融资产在持有期间的投资收益	10,132,245.16	27,822,012.48
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,199,274.68	83,385,748.76
合计	16,168,520.91	94,191,426.20

（三十八）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,180,145.18	8,304,156.43
房产税	1,104,589.10	2,936,780.24
教育费附加	505,744.65	3,259,943.68
地方教育附加	337,163.16	2,171,201.41
土地使用税	153,348.68	421,518.88
印花税	99,778.91	119,262.10
土地增值税	-18,343,943.66	234,176,362.43
其他	3,960.00	9,410.00
合计	-14,959,213.98	251,398,635.17

(三十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	8,492,149.01	6,369,981.89
广告费及宣传促销费	930,000.00	3,255,500.00
职工薪酬	627,807.08	2,290,203.62
维修费	512,187.36	-
中介及专业机构费用	381,000.00	-
其他	3,565.00	3,600.00
合计	10,946,708.45	11,919,285.51

(四十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,811,734.19	8,905,203.24
办公费用	5,603,753.58	5,051,345.37
中介及专业机构费用	3,205,400.00	5,187,400.00
折旧及摊销	1,664,499.77	1,675,244.64
残保金	107,582.42	-
其他	1,100,110.77	1,377,810.83
合计	22,493,080.73	22,197,004.08

(四十一) 业务及管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	84,531,785.41	105,059,819.63
咨询费	55,628,931.59	166,181,129.32
办公费	12,828,034.96	11,795,774.76
折旧及摊销	8,098,504.17	9,533,678.17
差旅交通费	6,964,574.82	12,690,300.43
业务招待费	6,144,639.94	6,327,191.47
中介及专业机构费用	5,372,079.41	5,929,445.90
会务及广告费	848,621.68	2,770,680.04
劳务费	612,431.76	4,297,029.30
其他	1,319,424.28	2,302,738.34
残保金	-	1,117,201.70
合计	182,349,028.02	328,004,989.06

(四十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	33,588,725.76	48,056,889.66
减：利息收入	3,431,969.78	6,259,527.76
汇兑损失	-125,322.22	107,126.58
手续费及其他	11,981,377.86	10,870,680.81
合计	42,012,811.62	52,775,169.29

(四十三) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
紫金城幼儿园土地出让金	4,679,900.00	-

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
苏州工业园区金融产业专项扶持基金	2,674,600.00	
湾里区人才引进专项资金	540,000.00	340,000.00
湾里区经济发展突出贡献企业奖励	300,000.00	200,000.00
个税手续费返还	263,154.62	75,354.77
稳岗补贴	47,987.84	
可再生能源建筑应用示范补助		846,637.68
招商引资的政府补助		154,807.00
合计	8,505,642.46	1,616,799.45

(四十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,513,094.44	-1,232,029.56
其他应收款坏账损失	-13,501,482.50	-9,332,529.54
合计	-18,014,576.94	-10,564,559.10

(四十五) 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
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而产生的处置利得或损失小计		-11,060.81
其中：固定资产处置		-11,060.81
合计		-11,060.81

(四十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入		16,000.00	
其他	154,227.00	7,726.97	154,227.00
合计	154,227.00	23,726.97	154,227.00

(四十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,122.80	3,262.99	1,122.80
其中：固定资产处置损失	1,122.80	3,262.99	1,122.80
诉讼赔偿	3,063,900.00		3,063,900.00
对外捐赠	1,000,000.00	1,049,000.00	1,000,000.00
其他	5,882.87	538,304.31	5,882.87
合计	4,070,905.67	1,590,567.30	4,070,905.67

(四十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	32,936,700.47	252,620,763.78
递延所得税费用	-10,437,579.85	-46,765,531.95
合计	22,499,120.62	205,855,231.83

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	103,900,550.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,975,137.72
子公司适用不同税率的影响	-21,530,353.53
调整以前期间所得税的影响	-623,499.26
归属于合营企业和联营企业的损益	327,646.84
非应税收入的影响	-205,450.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	806,231.11
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	35,261.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-136,320.22
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	3,705,610.46
房地产开发企业特定业务计算的纳税调整项	14,144,856.48
所得税费用	22,499,120.62

### (四十九) 其他综合收益

详见本附注五、(三十一)。

### (五十) 现金流量表项目

#### 1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款项	108,580,997.17	196,545,435.39
收回的诉讼冻结资金	20,000,000.00	
收到的政府补助	8,505,642.46	770,161.77
收到利息收入	3,427,820.41	5,937,791.92
收到保证金	1,316,640.00	1,705,463.18
代扣代缴税费	991,330.32	3,222,795.79
收到的其他	452,088.92	882,446.74
合计	143,274,519.28	209,064,094.79

#### 2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用等	19,544,993.23	19,703,443.05
支付往来款项	12,329,652.79	34,130,745.54
支付的诉讼赔偿	3,063,900.00	
代扣代缴税费	1,176,833.54	1,256,702.28
对外捐赠	1,000,000.00	1,049,000.00
支付保证金	645,031.14	7,557,606.96
支付的诉讼冻结资金	392,158.94	62,400,000.00
支付的其他	161,046.48	1,941,318.75
合计	38,313,616.12	128,038,816.58

#### 3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借款	3,000,000.00	11,000,000.00



项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款利息	4,398.33	341,040.00
合计	3,004,398.33	11,341,040.00

#### 4、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位的现金净额	257,060.56	
支付资金拆借款		14,000,000.00
合计	257,060.56	14,000,000.00

#### 5、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回保函保证金		9,150,000.00

#### 6、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	11,860,000.00	10,131,000.00
购买同一控制下子公司		8,000,000.00
合计	11,860,000.00	18,131,000.00

### （五十一）现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	81,401,430.24	792,271,284.00
加：信用减值准备	18,014,576.94	10,564,559.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,336,604.69	5,401,435.92
无形资产摊销	180,285.60	301,551.22
长期待摊费用摊销	7,271,767.68	5,557,106.58
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）		11,060.81
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,122.80	3,262.99
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-11,298,215.28	119,107,493.56
财务费用（收益以“－”号填列）	45,444,576.39	57,866,153.82
投资损失（收益以“－”号填列）	-16,168,520.91	-94,191,426.20
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-13,844,636.95	-42,697,172.81
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	3,407,057.10	-4,068,359.14
存货的减少（增加以“－”号填列）	763,995.98	387,149,596.62
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	24,278,670.25	285,492,148.41
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-467,871,855.05	-1,251,620,462.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-326,083,140.52	271,148,231.93
<b>2. 不涉及现金收支的重大活动：</b>		

补充资料	本期金额	上期金额
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	170,584,213.76	577,083,526.80
减：现金的期初余额	577,083,526.80	975,228,790.12
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	-406,499,313.04	-398,145,263.32

## 2、本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	599,924.63
其中：江西九鼎瑞志投资管理有限公司	599,924.63
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	856,985.19
其中：江西九鼎瑞志投资管理有限公司	856,985.19
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-257,060.56

## 3、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	170,584,213.76	577,083,526.80
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	169,717,534.59	576,038,453.73
可随时用于支付的其他货币资金	866,679.17	1,045,073.07
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	170,584,213.76	577,083,526.80
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		

### （五十二）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	42,792,158.94	诉讼冻结资金
昆吾九鼎投资管理有限公司 100%股权	909,862,100.00	昆吾九鼎投资管理有限公司 股权质押担保
合计	952,654,258.94	/

注：上述货币资金392,158.94元和42,400,000.00元分别于2021年2月和2021年3月解冻。

(五十三) 外币货币性项目

1、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	10,649,275.64	6.5249	69,485,458.63
应收账款	6,498,390.68	6.5249	42,401,349.35
其他非流动金融资产	40,283,736.34	6.5249	262,847,351.24

2、境外经营实体说明

本公司主要子公司 Kunwujiuding International(Holdings)Ltd(HK Ltd).等的经营地为香港或开曼群岛，记账本位币为美元。

(五十四) 政府补助

1、政府补助基本情况

(一) 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的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用的项目
			本期发生额	上年发生额	
可再生能源建筑应用示范补助	1,671,403.77	递延收益	-	846,637.68	其他收益

(二) 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的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用的项目
			本期发生额	上年发生额	
紫金城幼儿园土地出让金	4,679,900.00	/	4,679,900.00		其他收益
苏州工业园区金融产业专项扶持基金	2,674,600.00	/	2,674,600.00		其他收益
湾里区人才引进专项资金	540,000.00	/	540,000.00	340,000.00	其他收益
湾里区经济发展突出贡献企业奖励	300,000.00	/	300,000.00	200,000.00	其他收益
个税手续费返还	263,154.62	/	263,154.62	75,354.77	其他收益
稳岗补贴	47,987.84	/	47,987.84		其他收益
招商引资的政府补助		/		154,807.00	其他收益

六、合并范围的变更

(一) 处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	江西九鼎瑞志投资管理有限公司
股权处置价款	599,924.63
股权处置比例	70.00%
股权处置方式	股权转让

子公司名称	江西九鼎瑞志投资管理有限公司
丧失控制权的时点	2020年12月3日
丧失控制权时点的确定依据	收到股权转让款并移交财务资料
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	-586.61

(二) 其他原因的合并范围变动

公司本期注销苏州坤隆九鼎投资管理有限公司、达孜县五道口九鼎投资管理有限公司、南京昆吾九鼎投资管理有限公司。本期新设成立嘉兴均益投资合伙企业(有限合伙)和苏州睿铭益丰创业投资中心(有限合伙)。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
昆吾九鼎投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州周原九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州磐石九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
西藏昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎(北京)医药投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理		100.00	非同一控制下合并
北京惠通九鼎投资有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
北京瑞晟九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京九信众晟投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京中恒九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
天津昆吾投资管理有限公司	天津	天津	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
河南昆吾九鼎投资有限公司	郑州	郑州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并

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	
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	无锡	无锡	投资管理、 投资咨询		80.00	非同一控制下合并
管鲍九鼎(厦门)投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、 投资咨询		80.00	非同一控制下合并
达孜县嘉润九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、 资产管理		100.00	非同一控制下合并
达孜县九鼎君和投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、 资产管理		100.00	非同一控制下合并
九鼎东江投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100.00	非同一控制下合并
拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资咨询		100.00	非同一控制下合并
深圳同德九鼎投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理、 股权投资		100.00	非同一控制下合并
北京同创九鼎投资咨询有限公司	北京	北京	投资管理、 投资咨询	100.00		非同一控制下合并
天行九鼎股权投资基金管理(上海)有限公司	上海	上海	投资基金管理		75.00	非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
北京九鼎大慧投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、 投资咨询		51.00	非同一控制下合并
Kunwu Jiuding International (Holdings) Limited	中国香港	中国香港	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China GP Limited	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Advisors Limited	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		80.00	非同一控制下合并
Orient Beam	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JiudingDingcheng Limited(Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JiudingDingjin Limited(Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng Advisors Limited(Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Genuine Wealth Management	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China Associates L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		80.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng GP, L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、 投资咨询		90.00	非同一控制下合并
巴中秦巴九鼎投资管理有限公司	四川	四川	投资管理、 投资咨询服务		100.00	出资设立
苏州中毓九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、 投资咨询		60.00	出资设立

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	
重庆泽渝九鼎股权投资基金管理有限公司	重庆	重庆	股权投资管理		100.00	出资设立
北京君融联合投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理		80.00	同一控制下合并
嘉兴创欣投资有限公司	浙江	嘉兴	实业投资		100.00	出资设立
昆吾九鼎不动产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营, 投资咨询, 不动产投资与管理	100.00		出资设立
宁波九旭投资管理有限公司	宁波	宁波	投资管理、投资咨询		85.00	出资设立
苏州昆吾产业投资有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
厦门昆吾炎汉产业投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
达孜县九鼎惠民投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
成都昆吾产业投资有限公司	成都	成都	投资管理、资产管理		100.00	出资设立
北京九合资产管理有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询	100.00		出资设立
嘉兴均益投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	实业投资、股权投资		100.00	出资设立
苏州睿铭益丰创业投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	创业投资		67.00	出资设立

## 2、重要的非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

### (二) 纳入合并范围的私募股权基金

基金名称	主要经营地	注册地	业务性质	出资比例 (%)
苏州恒天九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
苏州鸿仁九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
成都昆吾九鼎投资中心(有限合伙)	成都	成都	投资管理	100.00
深圳汇贤创业股权投资基金合伙企业(有限合伙)	深圳	深圳	投资管理	67.00
苏州工业园区丰泰九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
苏州鸿信九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	87.00
嘉兴昆吾九鼎投资中心(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资管理	100.00
苏州和聚九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
苏州博观九鼎创业投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
嘉兴合创九鼎投资中心(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资管理	100.00
苏州易博九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
宁波梅山保税港区康乾九鼎投资合伙企业(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00

基金名称	主要经营地	注册地	业务性质	出资比例(%)
宁波梅山保税港区天授九鼎投资合伙企业(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
苏州九鼎基石一期投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
宁波梅山保税港区永淳九鼎投资合伙企业(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
苏州工业园区昆吾九鼎不动产投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
苏州工业园区高思九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
宁波江北区昆谊股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
宁波江北区昆儒股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
宁波江北区善品九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
宁波江北区顺途九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
苏州鼎汇九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
苏州祥恩九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
宁波江北区建开九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
嘉兴恒瑞九鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资管理	100.00
宁波江北区昆纬九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	投资管理	100.00
苏州金禄九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00
厦门科睿熙和投资管理有限公司(有限合伙)	厦门	厦门	投资管理	100.00
苏州曼理九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	苏州	投资管理	100.00

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
九泰基金管理有限公司	北京	北京	基金募集、销售、特定客户资产管理		26.00	权益法
龙泰九鼎投资有限公司	拉萨	拉萨	投资及投资管理、咨询		12.80	权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额 / 本期发生额	
	龙泰九鼎投资有限公司	九泰基金管理有限公司
流动资产	12,695.64	17,309.86
非流动资产	1,390.63	4,580.96
资产合计	14,086.27	21,890.82
流动负债		6,779.73
非流动负债		
负债合计		6,779.73
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	14,086.27	15,111.09
按持股比例计算的净资产份额	1,803.04	3,928.88
营业收入		
净利润	-166.30	-349.72

项 目	期末余额 / 本期发生额	
	龙泰九鼎投资有限公司	九泰基金管理有限公司
其他综合收益		
综合收益总额	-166.30	-349.72

续表：

单位：万元

项 目	期初余额 / 上期发生额	
	龙泰九鼎投资有限公司	九泰基金管理有限公司
流动资产	12,697.60	14,734.95
非流动资产	1,554.97	6,446.98
资产合计	14,252.57	21,181.93
流动负债		5,721.12
非流动负债		
负债合计		5,721.12
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	14,252.57	15,460.81
按持股比例计算的净资产份额	1,824.33	4,019.81
营业收入		11,706.89
净利润	-9,350.81	-1,788.22
其他综合收益		
综合收益总额	-9,350.81	-1,788.22

### 3、不重要的联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	539.77	551.13
下列各项按持股比例计算的合计数	-11.35	-41.33
--净利润	-11.35	-41.33
--其他综合收益		
--综合收益总额	-11.35	-41.33

### 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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



## （一）风险管理目标和政策

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

### 1、市场风险

#### （1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。于 2020 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位：美元

项目	期末余额	期初余额
货币资金	10,649,275.64	19,806,076.38
应收账款	6,498,390.68	6,498,390.68
其他应收款		2,000,389.00
其他非流动金融资产	40,283,736.34	44,193,316.88
其他应付款		

#### （2）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款以及关联方资金拆借（详见十、关联方及关联交易）有关。

利率风险敏感性分析：利率增减 100 个基点对当期损益和股东权益的税前影响如下：

利率变动	本期		上期	
	对利润的影响	对所有者权益的影响	对利润的影响	对所有者权益的影响
上涨 100 个基点	-4,358,055.54	-4,358,055.54	-7,522,416.65	-7,522,416.65
下降 100 个基点	4,358,055.55	4,358,055.55	7,522,416.65	7,522,416.65

#### （3）其他价格风险

本公司持有的部分分类为其他非流动金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着资本市场价格变动的风险。企业股权价格波动不仅仅取决于企业的业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素影响。本公司已于公司内部成立投后管理部门，由指定专员密切跟进被投企业的经营情况及其股权价值，落实投资协议相关条款，以缓解公司面临的价格风险。

### 2、信用风险

2020 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司成立了专门小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监

控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### 3、流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司将经营利润、银行借款作为主要资金来源。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
短期借款				
一年以内到期的非流动负债	39,000.00			
长期借款				

### 4、股权资产风险

公司从事股权投资业务，可能面临的主要风险是投资项目退出风险，产生的主要原因包括：期限长是股权投资的特性，通过资本市场实现退出是股权投资最理想的退出通道。IPO 企业排队上市时间花费较长，直接影响着 PE 机构的 IPO 退出机制实施。投资项目退出困难，造成出资人的资金难以收回，直接影响公司的管理业绩报酬，并对公司后续基金产品的募集带来不利影响。

为降低股权投资风险，公司成立了风险控制委员会，针对投资过程中的相关风险进行控制。在投资项目选择、投资项目后管理等主要风险阶段，制定了适合公司自身经营模式的风险控制措施。在投资项目选择阶段，建立了项目负责人尽职调查机制、投资决策委员会审核机制、风险控制委员会审核机制等控制手段。在投资项目后管理中，建立了专人负责制、项目公司的评价体系、风险项目预警机制、风险或危机处置机制等控制手段。由于上述风险控制体系的建立、完善和有效实施，最大限度的控制投资风险，推动被投资单位尽快实现三板挂牌或实现上市，保障公司投资资金的顺利收回。

#### （二）金融资产转移

本公司截止 2020 年 12 月 31 日无已转移但未整体终止确认的金融资产情况。

## 九、公允价值的披露

### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		18,609,110.44	922,092,176.98	940,701,287.42
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		18,609,110.44	922,092,176.98	940,701,287.42
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资		18,609,110.44	922,092,176.98	940,701,287.42

项目	期末公允价值			合计
	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	
(3) 衍生金融资产				
(二) 投资性房地产	209,425,844.15			209,425,844.15
1.房屋建筑物	209,425,844.15			209,425,844.15
合计	209,425,844.15	18,609,110.44	922,092,176.98	1,150,127,131.57

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

项目市价的确定依据为该项目在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

参照可比上市公司市盈率或市净率计算估值的，公允价值为第二层次，参数选取为被投资单位每股收益或每股净资产以及可比上市公司市盈率及市净率。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司对投资的基金进行估值的，公允价值为第三层次，公司根据被投资基金的净资产（净值）以及公司对基金持有的份额估算相应金融资产的公允价值。

本公司对不同项目公允价值估值方式详见附注三、（十）金融工具。

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
江西中江集团有限责任公司	江西省南昌市	投资管理、咨询服务	15,000.00	72.37	72.37

本公司最终控制方是吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、（一）。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、（三）。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
江西紫星物业服务有限公司	同属于中江集团的子公司
龙泰九鼎投资有限公司	昆吾九鼎持股 12.80%
广西昆吾九鼎投资有限公司	公司持股 30.00%

(四) 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
同创九鼎投资管理集团股份有限公司	母公司之控股股东
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
同创九鼎投资控股有限公司	本公司最终控制方控制的其他公司
西藏九证嘉达投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
西藏九证资本投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
青海九证投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九证资本投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九州证券股份有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九泰基金销售(北京)有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
成都优博创通信技术有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京九信创新资产管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
达孜九信资产管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌江中投资有限责任公司	与本公司受同一最终控制方控制
TongChuang Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Jiuan-FT Life International Investment Holdings Corporation Limited	与本公司受同一最终控制方控制
公司及子公司管理的基金	
本公司董事、监事、高级管理人员	

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
江西紫星物业服务服务有限公司	物业服务	市场价	6,798,154.20	81.94	4,089,024.54	91.50

(2) 提供管理服务并收取管理费和管理报酬

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
管理的基金	管理费等	同行业水平	301,953,179.17	96.14	586,922,624.40	94.99
龙泰九鼎投资有限公司	管理费等	同行业水平			1,113,422.03	0.18
北京九信创新资产管理有限公司	投资顾问费	同行业水平	2,331,051.89	0.74	1,529,370.17	0.25

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
成都优博创通信技术有限公司	投资顾问费	同行业水平	49,504.95	0.02		
达孜九信资产管理有限公司	投资顾问费	同行业水平	6,250,113.31	1.99	4,995,326.30	0.81
合计			310,583,849.32	98.89	594,560,742.90	96.23

## 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	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江西紫星物业服务有限公司	办公楼	4,576,464.00	1,906,860.00

## 3、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表

项目	期末余额	期初余额
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	6,447,107,084.82	8,670,835,638.21
南昌江中投资有限责任公司	1,599,538,553.39	
九证资本投资有限公司	546,000,000.00	503,000,000.00
西藏九证资本投资有限公司		73,000,000.00
TongChuang Holdings Limited	122,798,805.72	131,292,284.71
合计	8,715,444,443.93	9,378,127,922.92

## 4、关联担保情况

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
江西中江集团有限责任公司	500,000,000.00	2018-6-6	2023-5-28	否

## 5、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
江西中江集团有限责任公司	40,000,000.00	2020-12-28	2021-1-19	

## 6、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	441.45	455.78

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

(1) 与本公司管理的基金间的应收款项情况

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	在管基金	113,863,579.05	4,691,264.94	79,205,325.95	3,980,089.44
其他应收款	在管基金	34,539,196.51	5,248,529.95	60,263,149.42	4,993,645.52

(1) 与其他关联方的应收款项情况

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	Jiuan-FT Life International Investment Holdings Corporation Limited			13,952,400.00	-
其他应收款	广西昆吾九鼎投资有限公司	1,600,000.00	330,000.00	-	-

2、应付项目

(1) 与本公司管理的基金间的应付款项情况

项目名称	期末余额	期初余额
合同负债	19,051,485.06	35,259,259.91
其他应付款	8,750,353.74	6,696,284.06
应付账款		31,554,482.44

(2) 与其他关联方的应付款项情况

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	成都优博创通信技术有限公司		28,301.89
其他应付款	江西紫星物业服务有限公司	1,941,030.30	79,000.00
其他应付款	江西中江集团有限责任公司	40,014,500.00	

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 本公司按房地产经营惯例为商铺和住宅承购人提供抵押贷款担保，截至 2020 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 17,000,000.00 元。

(2) 公司前员工尤紫雨以昆吾九鼎投资管理有限公司（以下简称“昆吾九鼎”）、昆吾九鼎深圳分公司为被申请人向深圳市福田区劳动争议仲裁委员会申请仲裁，要求公司支付申请人绩效奖金 4240 万元，2018 年 4 月 30 日深圳市福田区劳动争议仲裁委员会作出深福劳人仲案[2018]48 号《仲裁裁决书》，裁决如下：昆吾九鼎投资管理有限公司支付尤紫雨九鼎绩效奖金人民币 400 万元。昆吾九鼎根据仲裁决议计提预计负债 400 万元。目前昆吾九鼎及尤紫雨对仲裁结果均不认

可，已分别向法院提起诉讼，目前本案正在审理中。

本案件于 2020 年 10 月 22 日在北京市朝阳区人民法院进行了第一次开庭审理，并将于 2020 年 11 月 9 日第二次开庭审理。北京市朝阳区人民法院对此案进行公开审理，并于 2020 年 12 月 18 日作出了（2020）京 0105 民初 7951 号《民事判决书》，判决内容如下：1、原告（被告）昆吾九鼎投资管理有限公司无需支付被告（原告）尤紫雨九鼎投资定向增发项目融业绩奖金人民币四百万元；2、原告（被告）昆吾九鼎投资管理有限公司无需支付被告（原告）尤紫雨律师费人民币三千七百七十三元五角八分；3、驳回被告（原告）尤紫雨的全部诉讼请求。

由于尤紫雨劳务纠纷诉讼事项，截至 2020 年 12 月 31 日昆吾九鼎投资管理有限公司账户 4240 万元资金被冻结。

（3）公司前员工尤紫雨与昆吾九鼎、昆吾九鼎深圳分公司之间存在劳动合同纠纷，尤紫雨要求支付赔偿金等共计 39 万余元，2020 年 3 月 27 日深圳市福田区人民法院作出（2019）粤 0304 民初 15879 号《民事判决书》，判决内容如下：被告（原告）昆吾九鼎投资管理有限公司深圳分公司支付原告（被告）尤紫雨违法解除劳动合同赔偿金等共计 26 万余元，昆吾九鼎投资管理有限公司对昆吾九鼎投资管理有限公司深圳分公司的上述支付义务承担补充清偿责任。双方均已上诉，二审正在审理中。

由于尤紫雨劳动合同纠纷诉讼事项，截至 2020 年 12 月 31 日昆吾九鼎投资管理有限公司账户 392,158.94 元资金被冻结。

除存在上述或有事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）其他资产负债表日后事项说明

1、2021 年 2 月，本公司的全资子公司昆吾九鼎投资管理有限公司（以下简称“昆吾九鼎”）收到江西省南昌市中级人民法院民事裁定书和应诉通知书（2020）赣 01 民初 915 号及随应诉通知书发送的江西钨业控股集团有限公司（以下简称“江钨控股”）的《民事起诉状》。具体情况如下：

2015 年 5 月 15 日，江钨控股与江西志德通和九鼎投资管理有限公司（以下简称“志德通和”）、昆吾九鼎签订《战略合作协议》。根据约定，志德通和、昆吾九鼎与中航信托签订股权转让协议，受让中航信托所持有的江西稀有稀土金属钨业集团有限公司（以下简称“江钨集团”）的全部股权（工商登记为 30%，实际持股 17.91%）；志德通和、昆吾九鼎受让股权后，依法推进改制重组工作。双方各自发挥各自优势，按照上市目标，加快钨等产业发展，实现各产业板块上市。自战略合作协议签订之后，昆吾九鼎按照协议的约定，积极推进相关事宜，推动战略合作方案的实施，并按约定支付部分股权转让款，履行协议约定的出资义务。但是，在战略合作方案的推进过程中，昆吾九鼎发现江钨控股并未按照协议约定的事项进行合作，经过多次与江钨控股协商和沟通，均未果，在此情况下，昆吾九鼎暂停履行战略合作协议的相关约定。在此之前，2015 年 2 月 25 日，江钨控股与志德通和另行签署了《合作框架协议》，双方约定以江钨控股集团旗下的各产业板块混合所有制改制和上市发展为目标共同推进全面战略合作。江钨控股此次诉讼主要请求为：解除上述提到的《合作框架协议》和《战略合作协议》；要求赔偿因志德通和和昆吾九鼎未履行《战略合作协议》而给其产生的经济损失、相关债务利息及资金占用费等，金额暂共计人民币 206,321,166.67 元。具体内容详见公司于 2021 年 2 月 3 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2021-016。

2021 年 2 月 2 日公司收到南昌市中级人民法院作出的《民事裁定书》，裁定如下：冻结志德通和、昆吾九鼎名下银行存款人民币 206,321,166.67 元或查封、扣押其相应价值的财产。2021 年 3 月，公司查询到，因南昌市中级人民法院执行《民事裁定书》，昆吾九鼎所持有部分控股及参股公司股权被冻结，冻结期限范围为：2021 年 1 月 25 日至 2024 年 2 月 2 日。截止目前，公司未收到相关法院的书面函件。

2、昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司昆吾九鼎投资管理有限公司（以下简称“昆吾九鼎”）银行基本账户 4,240 万元资金解除冻结。

昆吾九鼎前员工尤紫雨因与昆吾九鼎、昆吾九鼎深圳分公司劳动纠纷案，向法院申请财产保全，2019 年 2 月 14 日昆吾九鼎银行基本账户 4,240 万元资金被冻结。2020 年 12 月底，公司向北京市朝阳区人民法院申请，自愿以江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城 B 座 31 套房地产为昆吾九鼎提供担保，予以置换昆吾九鼎银行基本账户被冻结的资金 4,240 万元。B 座 31 套房地产在公司财务报表存货科目中核算，截至 2020 年 12 月 31 日，该部分资产的账面价值为 3,350.31 万元，评估价值为 5,029.81 万元。

2021 年 3 月，经查询，昆吾九鼎银行基本账户 4,240 万元解除冻结，紫金城 B 座 31 套房地产资产被北京市朝阳区人民法院查封。本次紫金城 B 座 31 套房地产查封，该部分资产为公司闲置资产，不会对公司的日常经营造成影响。

3、2021 年 2 月，经查询，昆吾九鼎投资控股股份有限公司全资子公司昆吾九鼎投资管理有限公司银行基本账户 392,158.94 元资金解除冻结。

### 十三、其他重要事项

#### （一）前期会计差错更正

##### 1、追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

##### 2、未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

#### （二）其他重要事项

本报告期末无其他重要事项。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### （一）应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款			

续表

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	993,600.00	99,360.00	894,240.00



1、按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)		794,880.00
1 至 2 年		198,720.00
2 至 3 年		
合计		993,600.00

2、按坏账计提方法分类披露

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	993,600.00	100.00	99,360.00	10.00	894,240.00
其中：账龄组合	993,600.00	100.00	99,360.00	10.00	894,240.00
无风险组合	-	-	-	-	-
合计	993,600.00	100.00	99,360.00	10.00	894,240.00

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：本公司采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	794,880.00	39,744.00	5.00
1 至 2 年	198,720.00	59,616.00	30.00
合计	993,600.00	99,360.00	

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
账龄组合	99,360.00		99,360.00			

(二) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,937,534.47	53,919,666.58
合计	35,937,534.47	53,919,666.58

2、其他应收款

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
其他应收款	106,069,494.11	70,131,959.64	35,937,534.47

续表

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	124,516,664.52	70,596,997.94	53,919,666.58

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	11,359,247.49	52,502,302.57
1至2年	24,744,284.67	2,080,140.57
2至3年	38,140.57	41,404.72
3至4年	41,404.72	502,261.29
4至5年	495,861.29	
5年以上	69,390,555.37	69,390,555.37
合计	106,069,494.11	124,516,664.52

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	36,000,000.00	52,367,721.55
保证金	454,171.60	2,498,269.70
代收代付款	185,968.33	192,368.33
其他(含江纸遗留)	69,429,354.18	69,458,304.94
合计	106,069,494.11	124,516,664.52

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		4,440,705.81	66,156,292.13	70,596,997.94
2020年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		465,038.30		465,038.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额		3,975,667.51	66,156,292.13	70,131,959.64

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2020年度

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13					66,156,292.13
账龄组合	4,440,705.81		465,038.30			3,975,667.51
合计	70,596,997.94		465,038.30			70,131,959.64

2019年度

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13					66,156,292.13
账龄组合	3,634,025.07	806,680.74				4,440,705.81
合计	69,790,317.20	806,680.74				70,596,997.94

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	5年以上	50.82	53,900,000.00
北京同创九鼎投资咨询有限公司	往来款	26,700,000.00	1年以内、1至2年	25.17	
苏州昆吾产业投资有限公司	往来款	7,700,000.00	1年以内	7.26	
进贤县林业局	江纸遗留	2,924,949.44	5年以上	2.76	2,924,949.44
江西特种纸有限公司	江纸遗留	2,817,479.31	5年以上	2.66	2,817,479.31
合计		94,042,428.75		88.67	59,642,428.75

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	982,358,707.67		982,358,707.67	982,358,707.67		982,358,707.67
对联营、合营企业投资	1,750,660.80	363,574.70	1,387,086.10	1,770,684.23	363,574.70	1,407,109.53
合计	984,109,368.47	363,574.70	983,745,793.77	984,129,391.90	363,574.70	983,765,817.20

### 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
昆吾九鼎投资管理有限公司	909,862,100.00			909,862,100.00		
昆吾九鼎不动产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
苏州昆吾产业投资有限公司	9,996,607.67			9,996,607.67		
北京九合资产管理有限公司	12,500,000.00			12,500,000.00		
合计	982,358,707.67			982,358,707.67		

### 2、对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	期初减值准备	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润		
江西紫星物业服务服务有限公司	1,072,919.85			205,739.27		1,278,659.12	
江西商报文化传播有限公司	363,574.70	363,574.70				363,574.70	363,574.70
广西昆吾九鼎投资有限公司	334,189.68			-225,762.70		108,426.98	
合计	1,770,684.23	363,574.70		-20,023.43		1,750,660.80	363,574.70

### (四) 营业收入和营业成本

#### 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	16,729,411.08	3,645,042.94	1,578,916,810.60	501,270,483.79
—售房业务	16,729,411.08	3,645,042.94	1,578,916,810.60	501,270,483.79
其他业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
—租赁业务	5,554,469.71		4,322,086.66	
合计	22,283,880.79	3,645,042.94	1,583,238,897.26	501,270,483.79

### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	566,000,000.00	260,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-20,023.43	-74,179.91
合计	565,979,976.57	259,925,820.09

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

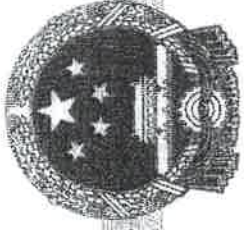
项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,122.80	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,505,642.46	
处置成本法核算的长期股权投资产生的损益	72,634.34	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	205,118.15	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,915,555.87	
小计	4,866,716.28	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“—”表示）	-973,986.02	
少数股东权益影响额（税后）	5,767.79	
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	5,834,934.51	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.27	0.2001	0.2001
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.05	0.1867	0.1867

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

二〇二一年四月十四日

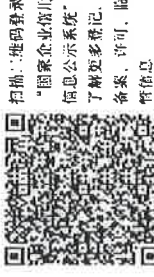


统一社会信用代码

911101020855463270

# 营业执照

(副本) (10-10)



扫描：二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

负责人 张恩军

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年11月22日

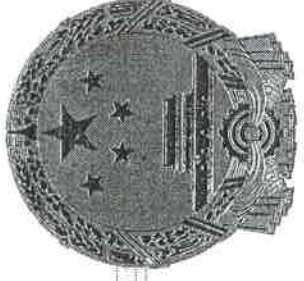
仅供报告附件使用 期限 2013年11月22日 至 2063年11月21日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间



2020年 08月 06日

登记机关



证书序号：000377

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

仅供报告附件使用

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张恩军

证书号：10

发证时间：二〇一一年九月四日

证书有效期至：二〇一二年九月四日



证书序号: 0011908

# 说明

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



二〇一三年八月五日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用

会计师事务所  
执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张恩军

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000010

批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号

批准执业日期: 2013年10月10日





注册会计师事务所变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

同意转入  
Agree the holder to be transferred to



注册会计师事务所变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

同意转入  
Agree the holder to be transferred to



姓名  
Full name 洪爱民

性别  
Sex 男

出生日期  
Date of birth 1971-11-08

工作单位  
Working unit 江苏大华会计师事务所有限公司

身份证号码  
Identity card No. 320902711108107



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格  
This certificate is valid  
this renewal



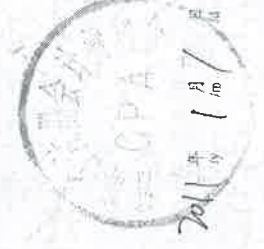
洪爱民(320900150006)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格  
This certificate is valid for another year after  
this renewal

2021.1.1



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格  
This certificate is valid  
this renewal



洪爱民(320900150006)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会



仅供报告附件使用



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转让  
Agreed to transfer

同意接收  
Agreed to receive

转出单位盖章  
Stamp of the transferor Institute of CPAs

转入单位盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

日期  
Date

2014年6月12日

2014年6月12日

注意事项

- 一、本证书仅供执业使用，不得转借、转让、涂改、伪造、冒用或作其他用途，违者将依法严肃处理。
- 二、本证书由本人保管，不得遗失、损毁、涂改、伪造、冒用或作其他用途，违者将依法严肃处理。
- 三、本证书由本人保管，不得遗失、损毁、涂改、伪造、冒用或作其他用途，违者将依法严肃处理。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of issuance after making an announcement of loss on the newspaper.

本证书检验合格  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014年2月27日



2014年2月27日

本证书检验合格  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011年2月25日



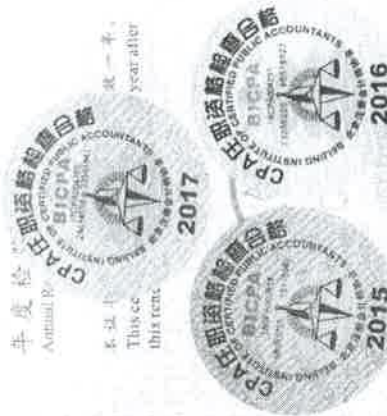
2011年2月25日



仅供报告附件使用



姓名: 刘颖  
Sex: 女  
出生日期: 1972-06-05  
工作单位: 北京中润达会计师事务所有限公司  
身份证号: 330103197206050628



110000672625

北京注册会计师协会

2016年4月15日