

深圳市京基智农时代股份有限公司

审计报告

大华审字[2022]002077号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 深圳市京基智农时代股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2021年1月1日至2021年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	8-9
	合并利润表	10
	合并现金流量表	11
	合并股东权益变动表	12-13
	母公司资产负债表	14-15
	母公司利润表	16
	母公司现金流量表	17
	母公司股东权益变动表	18-19
	财务报表附注	20-122

## 审计报告

大华审字[2022]002077号

深圳市京基智农时代股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称京基智农公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产收入的确认
2. 生物资产的减值准备

#### (一) 房地产收入的确认

##### 1. 事项描述

京基智农公司主要从事房地产开发、饲料生产、养殖业的生产与销售。

如附注四、（三十三），附注六、注释 40. 营业收入，2021 年度京基智农公司房地产营业收入 221,636.20 万元，占合并营业收入的 68.80%。

京基智农公司房地产收入的确认中涉及房地产项目一系列合同及销售商品房风险报酬转移时点的判断条件复杂，且房地产营业收入对京基智农公司的重要性，以及单个房地产开发项目营业收入确认上的细小错误汇总起来可能对京基智农公司的利润产生重大影响，为此我们将房地产营业收入的确认识别为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

对房地产收入的确认，我们执行的主要审计程序如下：

（1）评价京基智农公司与房地产开发项目收入确认相关的主要内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查京基智农公司销售合同以评价京基智农公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 对于本期确认房地产营业收入的项目，核查竣工备案表（回执）；选取样本，检查销售合同及补充协议以及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房地产营业收入是否符合京基智农公司的收入确认政策；

(4) 京基智农公司给业主发放的（精装）入伙通知书、经业主确认的（精装）收楼意见书，以评价京基智农公司有关房地产开发项目的营业收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

基于已执行的审计工作，我们认为，房地产营业收入的确认符合收入的会计政策，房地产营业收入是真实、完整的，并记录于恰当的会计期间。

## (二) 生物资产的减值准备

### 1. 事项描述

京基智农公司的生物资产包括消耗性生物资产及生产性生物资产。

如附注四、（十五），附注六、注释 8. 存货——消耗性生物资产及附注四、（二十三），附注六、注释 15. 生产性生物资产，截止 2021 年 12 月 31 日，京基智农公司消耗性生物资产及生产性生物资产合计余额 99,089.93 万元，减值准备合计 4,979.32 万元，账面价值合计人民币 94,110.61 万元，占合并资产总额的 6.34%。

生物资产账面价值的确定需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期未来可获取的现金流量并确定其现值，涉及管理层运用重大估计和判断，且生物资产减值准备对于财务报表具有重要性，因此我们将生物资产的减值准备确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

对生物资产减值准备，我们执行的主要审计程序如下：

（1）评价京基智农公司与生物资产管理相关的主要内部控制的设计和运行有效性；

（2）获取京基智农公司盘点计划及制定监盘计划，在抽样的基础上对生物资产进行实地监盘；

（3）按猪只类型分析消耗性生物资产各月单位成本的变动趋势，并对其标准成本与实际成本进行比较，分析复核消耗性生物资产成本核算的准确性；

（4）复核生产性生物资产折旧计算表，评价生产性生物资产核算的准确性；

（5）获取生物资产减值模型，评价有关假设和参数设定的合理性，以确认生物资产减值的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为，生物资产减值准备的确认符合会计准则的要求，生物资产减值准备是真实、完整的，并记录于恰当的会计期间。

## 四、其他信息

京基智农公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 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

京基智农公司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，京基智农公司管理层负责评估京基智农公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算京基智农公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京基智农公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对京基智农公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告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京基智农公司不能持续经营。

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

6. 就京基智农公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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



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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

(项目合伙人) 薛祈明

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

施昌臻

二〇二二年三月十五日

## 深圳市京基智农时代股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为深圳康达尔实业总公司，于 1994 年经深圳市人民政府批准，由深圳市龙岗区投资管理有限公司作为独家发起人，向社会公众募集面值 1 元的 2,180 万股普通股而设立的股份有限公司。公司于 1994 年 11 月 1 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 914403001921809577 的营业执照。

经过历年的派送红股、转增股本及增发新股，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 523,239,250.00 股，注册资本为 523,239,250.00 元，注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100 大厦 A 座 71 层，总部地址：深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100 大厦 A 座 71 层，母公司为京基集团有限公司，集团最终实际控制人为自然人陈华先生。

##### (二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为：养殖鸡、鸡苗、禽蛋、生产制造肉制品、饮料、鸡场设备、自酿鲜啤、兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房屋租赁。许可经营项目是：畜禽养殖、销售；良种繁育；生猪屠宰；肉制品包装、冷藏、运输；饲料加工；食品生产。

报告期内本公司主营业务包括饲料生产、房地产开发、商业贸易、养殖业、房屋及土地租赁、金融等。

##### (三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2022 年 3 月 15 日批准报出。

#### 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 31 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）		表决权比例（%）
			直接持股	间接持股	
深圳市京基智农房地产开发有限公司（以下简称“房地产开发”）	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
通用前海投资（深圳）有限公司（以下简称“通用前海”）	控股子公司	二级	---	45.00	55.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)		表决权比例 (%)
			直接持股	间接持股	
深圳市京基智农工业园发展有限公司 (以下简称“智农工业园”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
满旺发展有限公司 (以下简称“满旺发展”)	控股子公司	一级	68.00	---	68.00
深圳市前湾电力发展有限公司 (以下简称“前湾电力”)	控股子公司	一级	90.00	---	90.00
深圳市京基智农贸易有限公司 (以下简称“智农贸易”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
广东京基智农科技有限公司 (以下简称“广东智农科技”)	控股子公司	二级	---	51.00	51.00
深圳市康达尔饲料有限公司 (以下简称“康达尔饲料”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
深圳市京基智农实业有限公司 (以下简称“智农实业”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
惠州京基智农畜牧有限公司 (以下简称“惠州智农”)	控股子公司	一级	70.00	---	70.00
厦门康达尔牧新实业有限公司 (以下简称“牧新实业”)	控股子公司	一级	75.81	10.00	85.81
厦门康达尔圆香食品有限公司 (以下简称“圆香食品”)	控股子公司	一级	70.00	10.00	80.00
深圳市京基智农食品有限公司 (以下简称“智农食品”)	全资子公司	一级	95.00	5.00	100.00
深圳市丰收保险经纪有限公司 (以下简称“丰收保险”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
深圳市康达尔前海投资有限公司 (以下简称“前海投资”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
深圳市康达尔金融信息服务有限公司 (以下简称“金融信息”)	控股子公司	二级	---	51.00	51.00
京基智农 (肇庆) 有限公司 (以下简称“智农 (肇庆)”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
广东京基智农时代有限公司 (以下简称“广东智农时代”)	全资子公司	一级	100.00	---	100.00
高州市京基智农时代有限公司 (以下简称“高州智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
徐闻县京基智农时代有限公司 (以下简称“徐闻智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
贺州市京基智农时代有限公司 (以下简称“贺州智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
文昌市京基智农时代有限公司 (以下简称“文昌智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
兴宁市京基智农时代有限公司 (以下简称“兴宁智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
台山市京基智农时代有限公司 (以下简称“台山智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
阳江市京基智农时代有限公司 (以下简称“阳江智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
云浮市京基智农时代有限公司 (以下简称“云浮智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
汕尾市京基智农时代有限公司 (以下简称“汕尾智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
阳春市京基智农时代有限公司 (以下简称“阳春智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
贺州市京基智农饲料有限公司 (以下简称“贺州饲料”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
肇庆市京基智农时代有限公司 (以下简称“肇庆智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00
德庆县京基智农时代有限公司 (以下简称“德庆智农”)	全资子公司	二级	---	100.00	100.00

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见附注八、(一)在子公司中的权益。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,增加 2 户,减少 4 户,其中:

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
京基智农（肇庆）有限公司（以下简称“智农（肇庆）”）	投资设立
德庆县京基智农时代有限公司（以下简称“德庆智农”）	投资设立

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
黑龙江省康达尔大丰收农业金融租赁有限公司	注销
深圳市丰收投资管理有限公司	注销
北京丰收壹号投资管理有限公司	注销
深圳远流投资管理有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

### 三、财务报表的编制基础

#### (一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

#### (二) 持续经营

本公司对报告期末起 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) 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 四、重要会计政策、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

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (三) 营业周期

本公司的主要业务为房地产业务、饲料生产、养殖业和金融等。

房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### **(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

#### **(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. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理**

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

#### **2. 同一控制下的企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于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。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### 4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

## 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (2) 处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司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与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2) 分步处置子公司

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,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

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

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,本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。



### (3) 购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的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。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的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。

## (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投

出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(九) 外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务**

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### **2. 外币财务报表的折算**

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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、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；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营

企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## **(十) 金融工具**

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

### **1. 金融资产的分类、确认和计量**

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （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。
- （3）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，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### **（1）分类为以摊余成本计量的金融资产**

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对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。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：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。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量,将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时,本公司为了消除或显著减少会计错配,可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具,且其主合同不属于以上金融资产的,本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外:

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时,几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权,允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款,该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量,将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为: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。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

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

此类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对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，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

#### (2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

#### **6. 金融工具减值**

本公司对以摊余成本计量的金融资产、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以及财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

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

对由收入准则规范的交易形成的应收款项, 本公司运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。



除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的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，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

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。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 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；
- 3) 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；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 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；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 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；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

#### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，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。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 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。

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 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。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (十一) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十)6. 金融工具减值。

本公司由收入准则规范的交易形成的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑票据组合	承兑机构	参考历史信用损失经验，结合当前状况及未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
商业承兑汇票组合	承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失对照表，计算预期信用损失

#### (十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十)6. 金融工具减值。

本公司由收入准则规范的交易形成的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，单独评估预期信用损失的应收账款，将其归入相应组合计提坏账准备
账龄风险组合	除单项计提坏账准备的所有应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

### (十三) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

### (十四) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，单独评估预期信用损失的其他应收款，将其归入相应组合计提坏账准备
账龄风险组合	除单项计提坏账准备的所有其他应收款	根据参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失

### (十五) 存货

#### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、原材料、库存商品、消耗性生物资产、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

#### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。房地产开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品销售时，按个别计价法计价。

消耗性生物资产具体计价方法详见本附注（二十三）生物资产。

#### 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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，

以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

#### **4. 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. 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

#### **7. 质量保证金的核算方法**

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### **(十六) 合同资产**

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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十)6. 金融工具减值。

### **(十七) 持有待售**

#### **1. 划分为持有待售确认标准**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

## 2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

## (十八) 长期股权投资

### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

#### (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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

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。

#### (4) 成本法转权益法

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。

#### (5) 成本法转公允价值计量

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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 4. 长期股权投资的处置

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，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

#### 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

#### (十九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	20-50 年	---	2.00-5.00
房屋建筑物	20-35 年	5	2.71-4.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公

司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (二十) 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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，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。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20—35 年	5	2.71—4.75
机器设备	年限平均法	10—15 年	5	6.33—9.50

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	年限平均法	5—12 年	5	7.92—19.00
电子设备	年限平均法	5—7 年	5	13.57—19.00
其他设备	年限平均法	5—7 年	5	13.57—19.00

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法（适用 2020 年 12 月 31 日之前）

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (二十一) 在建工程

#### 1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

## 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### (二十二) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

#### 3. 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

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

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。

### (二十三)生物资产

#### 1. 生物资产分类

本公司的生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产。消耗性生物资产包括指为出售而持有的生物资产,包括存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本,为该资产在出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出,包括符合资本化条件的借款费用;生产性生物资产包括产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产,包括经济林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本,为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出,包括符合资本化条件的借款费用。

生物资产同时满足下列条件的,予以确认:

- (1) 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产;
- (2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业;
- (3) 该生物资产的成本能够可靠地计量。

#### 2. 生物资产初始计量

公司取得的生物资产,按照取得时的成本进行初始计量。外购生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产,按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

#### 3. 生物资产后续计量

##### (1) 后续支出

自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本,按照其在出售前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定;自行繁殖的生产性生物资产的成本,按照其达到预计生产经营目的前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。生物资产在达到预

定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出根据具体用途分别计入相关资产成本或当期损益。

#### (2) 生产性生物资产折旧

本公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，采用年限平均法按期计提折旧。本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值；并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司生产性生物资产的预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值	年折旧率 (%)
果树	20 年	---	5
开产种鸡	10 个月	22 元/只	---
成熟种猪	24-36 个月	1100 元/头	---

#### 4. 生物资产减值

公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

#### (二十四) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

## (二十五)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件等。

### 1. 无形资产的初始计量

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，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

#### (1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	20-50 年	国土部门土地出让协议
软件使用费	5-10 年	受益期限
其他	5 年	受益期限

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。



(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

本公司不存在使用寿命不确定的无形资产。

**3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

**4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准**

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

**(二十六) 长期资产减值**

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

## （二十七）长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### 2. 摊销年限

类别	摊销方法	摊销期限(年)	年摊销率(%)
办公楼/食堂等装修费及改造	直线法	5-10 年	10.00-20.00
康达尔花园体育馆装修工程	直线法	10 年	10.00
惠州智农路面及土地改造	直线法	5 年	20.00
徐闻装修改造费	直线法	5-10 年	10.00-20.00
生猪养殖基地土地租金	直线法	约定的租期	---

## （二十八）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## （二十九）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本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。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

### 4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由公司使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## (三十) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### **(三十一) 租赁负债**

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

### **(三十二) 股份支付**

#### **1. 股份支付的种类**

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### **2. 权益工具公允价值的确定方法**

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股

份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

### 4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## (三十三) 收入

### 1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

## 2. 特定交易的收入处理原则

### (1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

### (2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

### (3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

### (4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售

或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

#### （5）售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

#### （6）向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

### 3. 收入确认的具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- （1）房地产业务
- （2）饲料业务
- （3）养殖业
- （4）物业出租
- （5）金融信息服务

收入确认的具体原则：

房地产：公司房地产业务属于在某一时刻履行的履约义务，开发项目房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，合同约定的开发产品移交条件已经达到，已按合同约定的方式交付，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；

饲料行业：已收讫货款（现销方式或预收货款方式）或预计可收回货款（赊销方式），且按照合同约定方式交付商品并由客户签收后，客户取得相关商品控制权后确认收入；

养殖业：已收讫货款（现销方式或预收货款方式）或预计可收回货款（赊销方式），且按照合同约定方式交付商品并由客户签收后，客户取得相关商品控制权后确认收入；

物业出租：本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

金融信息服务：在金融信息服务已提供，与金融信息服务相关的经济利益能够流入企业且客户已经取得或享有相关服务，确认金融信息服务收入的实现。

#### **(三十四) 合同成本**

##### **1. 合同履约成本**

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

##### **2. 合同取得成本**

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

##### **3. 合同成本摊销**

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

##### **4. 合同成本减值**

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。



### **(三十五) 政府补助**

#### **1. 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

#### **2. 政府补助的确认**

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

#### **3. 会计处理方法**

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### **(三十六) 递延所得税资产和递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### （三十七）租赁

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

#### 1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

#### 2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- （1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

### 3. 本公司作为承租人的会计处理

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

#### (1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四、（二十四）使用权资产和（三十一）租赁负债。

### 4. 本公司作为出租人的会计处理

#### (1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### (2) 对融资租赁的会计处理

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

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额;
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下, 租赁收款额包括购买选择权的行权价格;
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下, 租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项;
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入, 所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法, 将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入; 发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益; 取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。

### (三十八) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的, 且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分:

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

### (三十九) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 会计政策变更

##### 执行新租赁准则对本公司的影响

财政部于 2018 年 12 月修订并发布《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”), 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据新租赁准则的要求, 公司对原采用的相关会计政策进行相应变更, 自 2021 年 1 月 1 日起执行新的租赁准则, 变更后的会计政策详见附注四、重要会计政策、会计估计。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表相关项目的影响列示如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则影响	2021 年 1 月 1 日
预付款项	257,798,233.61	-15,943,154.00	241,855,079.61
在建工程	1,001,071,572.57	-24,815,803.52	976,255,769.05
使用权资产	---	260,576,326.00	260,576,326.00
无形资产	31,210,243.08	-14,952,319.41	16,257,923.67
长期待摊费用	76,870,716.31	-54,204,830.32	22,665,885.99
资产合计	1,366,950,765.57	150,660,218.75	1,517,610,984.32
一年内到期的非流动负债	---	87,053,213.79	87,053,213.79
租赁负债	---	63,607,004.96	63,607,004.96
负债合计	---	150,660,218.75	150,660,218.75

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内。

本公司于 2021 年 1 月 1 日确认租赁负债 63,607,004.96 元、使用权资产 260,576,326.00 元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为 4.9%。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	产品（商品）销售收入	13.00%	
	农产品销售收入、饲料销售收入	免征	
	房地产收入、租赁收入	5.00%、9.00%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00%	
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%	

税种	计税依据	税率	备注
地方教育附加	实缴流转税税额	2.00%	
土地增值税	房地产开发项目增值额	30.00%-60.00%	注 1
环保税	废水排放口的氨氮、生化需氧量、总磷	2.80%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.20%（或 12.00%）	
企业所得税	应纳税所得额—注册于中国境内	15.00%、25.00%	注 2
企业所得税	应纳税所得额—注册于中国香港	16.50%	

注 1：土地增值税：建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。如果超过 20%的，应就其全部增值额按规定计税。根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等相关规定，公司预售商品房按以下税率预缴土地增值税：普通住宅按照售房预收款扣除预缴增值税税款的 2%、非普通住宅按照售房预收款扣除预缴增值税税款的 3%。

注 2：不同纳税主体所得税优惠税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
广东京基智农科技有限公司	15.00%
惠州京基智农畜牧有限公司	免征
广东京基智农时代有限公司	免征
高州市京基智农时代有限公司	免征
徐闻县京基智农时代有限公司	免征
贺州市京基智农时代有限公司	免征
文昌市京基智农时代有限公司	免征
兴宁市京基智农时代有限公司	免征
台山市京基智农时代有限公司	免征
阳江市京基智农时代有限公司	免征
云浮市京基智农时代有限公司	免征
汕尾市京基智农时代有限公司	免征
阳春市京基智农时代有限公司	免征
贺州市京基智农饲料有限公司	免征
肇庆市京基智农时代有限公司	免征
德庆县京基智农时代有限公司	免征

## （二）税收优惠政策及依据

1. 根据财政部、国家税务总局财税[2001]121 号《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》，本公司饲料产品均属免征增值税范围。

2. 财政部国家税务总局发布《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税〔2012〕75 号），批准自 2012 年 10 月 1 日起，免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税。

3. 本公司之子公司广东智农业科技通过高新技术企业认定，持有 GR201944004552 号《高新技术企业证书》。根据广东省地方税务局粤科高字[2014]19 号高新技术企业税收优惠，广东智农业科技自 2019 年至 2021 年企业所得税可减按 15% 计征。

4. 根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条规定，企业的下列所得，可以免征、减征企业所得税，其中就包括从事农、林、牧、渔业项目的所得，广东智农时代等农牧相关公司享受减半征收或免税优惠政策。

### (三) 其他说明

本公司农产品依据税法规定免征增值税、企业所得税，饲料产品经批准报备后免征增值税。

## 六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2021 年 1 月 1 日)

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2, 203. 78	1, 987. 31
银行存款	3, 515, 211, 369. 09	3, 540, 491, 209. 32
其他货币资金	11, 751, 400. 00	6, 424. 81
合计	3, 526, 964, 972. 87	3, 540, 499, 621. 44
其中：存放在境外的款项总额	---	---

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

#### 1. 受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初金额
履约义务保证金	11, 751, 400. 00	---
其他使用受限制的存款	---	1, 009, 824. 53
合计	11, 751, 400. 00	1, 009, 824. 53

2. 本公司编制现金流量表时已将受限制的货币资金从期末现金及现金等价物中扣除。

### 注释2. 交易性金融资产

#### 1. 交易性金融资产分类

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	---	57, 024, 650. 42
债务工具投资	---	---
权益工具投资	---	---
衍生金融资产	---	---
结构性存款及银行理财产品等	---	57, 024, 650. 42
合计	---	57, 024, 650. 42

### 注释3. 应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	---	---
商业承兑汇票	20,000,000.00	---
合计	20,000,000.00	---

#### 1. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票	---	20,000,000.00
合计	---	20,000,000.00

### 注释4. 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	34,705,964.91	37,020,257.51
1—2 年	3,561,899.57	613,143.96
2—3 年	571,751.76	231,156.26
3 年以上	38,215,225.67	37,988,323.36
小计	77,054,841.91	75,852,881.09
减：坏账准备	40,605,043.76	40,020,334.88
合计	36,449,798.15	35,832,546.21

#### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)	
单项计提预期信用损失组合	37,823,536.18	49.09	37,823,536.18	100.00	---
账龄风险组合	39,231,305.73	50.91	2,781,507.58	7.09	36,449,798.15
合计	77,054,841.91	100.00	40,605,043.76	52.70	36,449,798.15

续：

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 (%)	
单项计提预期信用损失组合	37,824,008.74	49.86	37,824,008.74	100.00	---
账龄风险组合	38,028,872.35	50.14	2,196,326.14	5.78	35,832,546.21
合计	75,852,881.09	100.00	40,020,334.88	52.76	35,832,546.21



### 3. 单项计提预期信用损失组合

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
甘泉公司	1,357,864.19	1,357,864.19	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳中鹏石油有限公司	1,300,000.00	1,300,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
常平正德	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
陈秋喜	1,001,746.20	1,001,746.20	100.00	账龄较长、预计无法收回
低于 100 万客户汇总	31,263,925.79	31,263,925.79	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	37,823,536.18	37,823,536.18	100.00	

### 4. 账龄风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	34,705,964.91	1,759,506.18	5.07
1—2 年	3,561,899.57	515,961.56	14.49
2—3 年	571,751.76	114,350.35	20.00
3 年以上	391,689.49	391,689.49	100.00
合计	39,231,305.73	2,781,507.58	7.09

### 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		计提	外币报表折算差额	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
单项计提预期信用损失组合	37,824,008.74	---	---	472.56	---	---	37,823,536.18
账龄风险组合	2,196,326.14	1,015,434.88	---	430,253.44	---	---	2,781,507.58
合计	40,020,334.88	1,015,434.88	---	430,726.00	---	---	40,605,043.76

### 6. 本期无实际核销的应收账款。

### 7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
江门年丰生态渔业有限公司	18,532,173.43	24.05	926,608.67
深圳市金地物业管理有限公司	4,591,782.96	5.96	387,521.44
深圳南山区王伟国	4,004,063.24	5.20	200,203.16
华润五丰肉类食品(深圳)有限公司龙岗分公司	2,102,211.70	2.73	105,110.59
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	2.21	1,700,000.00
合计	30,930,231.33	40.15	3,319,443.86

### 8. 本期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

### 9. 本期末不存在转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

### 10. 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注十一、(五) 关联方交易。

### 注释5. 应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
应收票据	---	20,000,000.00
其中：银行承兑汇票	---	---
商业承兑汇票	---	20,000,000.00
合计	---	20,000,000.00

### 注释6. 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	55,589,641.64	100.00	241,855,079.61	100.00
合计	55,589,641.64	100.00	241,855,079.61	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
中粮贸易有限公司	11,157,797.40	20.07	2021 年	合同未执行完毕
中纺油脂有限公司	5,771,677.20	10.38	2021 年	合同未执行完毕
中粮饲料（茂名）有限公司	5,432,392.05	9.77	2021 年	合同未执行完毕
陕西皮埃西种猪改良有限公司	4,109,479.50	7.39	2021 年	合同未执行完毕
广东新富民农牧有限责任公司	3,892,961.62	7.00	2021 年	合同未执行完毕
合计	30,364,307.77	54.61		

#### 3. 预付款项期末余额中无预付关联方款项。

4. 预付款项期末比期初减少 186,265,437.97 元，减少幅度为 77.02%，系本报告期地产项目结算工程款所致。

### 注释7. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,863,751.21	15,405,054.77
其他应收款	64,348,662.26	64,400,981.49
合计	70,212,413.47	79,806,036.26

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

#### （一）应收利息

##### 1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托理财利息	5,863,751.21	15,405,054.77
合计	5,863,751.21	15,405,054.77

2. 本公司不存在重要的逾期应收利息。

3. 截止 2021 年 12 月 31 日，本公司应收利息不存在预期信用风险，不会因应收利息无法收回形成预期信用损失。

## (二) 其他应收款

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	14,445,015.52	16,113,716.38
1—2 年	12,914,322.04	44,482,943.22
2—3 年	44,088,270.80	16,862.91
3 年以上	74,047,329.16	78,264,446.75
小计	145,494,937.52	138,877,969.26
减：坏账准备	81,146,275.26	74,476,987.77
合计	64,348,662.26	64,400,981.49

### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收暂付款	48,078,725.44	13,698,015.06
委托理财款	26,000,000.00	26,000,000.00
合作及股权款	3,317,882.10	3,317,882.10
押金、保证金	68,098,329.98	95,862,072.10
合计	145,494,937.52	138,877,969.26

### 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	77,744,357.52	13,395,695.26	64,348,662.26	69,250,667.47	4,849,685.98	64,400,981.49
第二阶段	---	---	---	---	---	---
第三阶段	67,750,580.00	67,750,580.00	---	69,627,301.79	69,627,301.79	---
合计	145,494,937.52	81,146,275.26	64,348,662.26	138,877,969.26	74,476,987.77	64,400,981.49

### 4. 按坏账准备计提方法分类披露

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 (%)		
单项计提预期信用损失组合	67,750,580.00	46.57	67,750,580.00	100.00	---	
账龄风险组合	77,744,357.52	53.43	13,395,695.26	17.23	64,348,662.26	
合计	145,494,937.52	100.00	81,146,275.26	55.77	64,348,662.26	

续：

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 (%)	
单项计提预期信用损失组合	69,627,301.79	50.14	69,627,301.79	100.00	---
账龄风险组合	69,250,667.47	49.86	4,849,685.98	7.00	64,400,981.49
合计	138,877,969.26	100.00	74,476,987.77	53.63	64,400,981.49

#### 5. 单项计提预期信用损失组合

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
安庆富春东方投资有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
沙井镇实业股份有限公司	9,654,102.00	9,654,102.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
郑玉西	5,090,828.10	5,090,828.10	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳市瑞雅恒基投资担保发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
康达溢投资有限公司	3,405,640.59	3,405,640.59	100.00	账龄较长、预计无法收回
南昌隆博投资有限公司	3,317,882.10	3,317,882.10	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳市宝丽宣实业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳市嘉力达实业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳金池建材商场	1,850,000.00	1,850,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
中建二局一公司	1,098,470.31	1,098,470.31	100.00	账龄较长、预计无法收回
小于 100 万元其他应收款项	14,333,656.90	14,333,656.90	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	67,750,580.00	67,750,580.00		

#### 6. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	4,849,685.98	---	69,627,301.79	74,476,987.77
期初余额在本期	4,849,685.98	---	69,627,301.79	74,476,987.77
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	1,788,655.97	---	-1,788,655.97	---
本期计提	7,542,424.15	---	49,140.00	7,591,564.15
本期转回	784,461.24	---	---	784,461.24
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
合并范围变动	609.60	---	137,205.82	137,815.42
期末余额	13,395,695.26	---	67,750,580.00	81,146,275.26

## 7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
中粮集团(深圳)有限公司	保证金	43,862,550.00	3年以内	30.15	8,772,510.00
安庆富春东方投资有限公司	委托理财款	19,000,000.00	3年以上	13.06	19,000,000.00
沙井镇实业股份有限公司	合作款	9,654,102.00	3年以上	6.64	9,654,102.00
郑玉西	应收暂付款	5,090,828.10	3年以上	3.50	5,090,828.10
深圳市瑞雅恒基投资担保发展有限公司	应收暂付款	4,000,000.00	3年以上	2.75	4,000,000.00
合计		81,607,480.10		56.10	46,517,440.10

8. 本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

9. 公司不存在因转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

10. 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注十一、(五)关联方交易。

## 注释8. 存货

### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	82,715,783.07	---	82,715,783.07	36,916,430.53	---	36,916,430.53
库存商品	13,630,520.21	---	13,630,520.21	9,019,160.41	---	9,019,160.41
包装物	1,133,664.53	---	1,133,664.53	1,840,655.94	---	1,840,655.94
低值易耗品	7,557,372.30	---	7,557,372.30	2,032,492.40	---	2,032,492.40
委托加工物资	---	---	---	280,772.00	---	280,772.00
开发产品	122,615,895.53	---	122,615,895.53	738,969,661.70	---	738,969,661.70
开发成本	3,605,269,337.55	---	3,605,269,337.55	1,796,579,495.81	---	1,796,579,495.81
消耗性生物资产	515,389,915.98	49,793,216.77	465,596,699.21	20,774,888.93	665,883.76	20,109,005.17
合计	4,348,312,489.17	49,793,216.77	4,298,519,272.40	2,606,413,557.72	665,883.76	2,605,747,673.96

### 2. 开发成本

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西乡山海上园项目二期	---	12,825,537.56	12,825,537.56	---
西乡山海上园项目三期	294,471,774.30	428,825,166.11	---	723,296,940.41
西乡山海上园项目四期	1,502,107,721.51	1,379,864,675.63	---	2,881,972,397.14
合计	1,796,579,495.81	1,821,515,379.30	12,825,537.56	3,605,269,337.55

### 3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
康达尔花园	2009/12/1	678,174.06	---	---	678,174.06
山海上园二期 1 栋住宅	2017/12/1	5,409,312.63	---	5,409,312.63	---
山海上园二期 1 栋商业	2017/12/1	70,259,868.99	826,650.26	---	71,086,519.25
山海上园二期 3、5 栋商业	2019/3/1	23,674,181.47	2,672,744.61	9,199,332.24	17,147,593.84
山海上园二期 2、6、7 栋住宅	2020/12/1	603,273,809.86	9,326,142.69	612,599,952.55	---
山海上园二期 2、6、7 栋商业	2020/12/1	35,674,314.69	---	1,970,706.31	33,703,608.38
山海上园一期商业	2014/12/31	---	21,615,865.64	21,615,865.64	---
合计		738,969,661.70	34,441,403.20	650,795,169.37	122,615,895.53

### 4. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额	期末余额
		计提	其他	转回或转销	
消耗性生物资产	665,883.76	49,127,333.01	---	---	49,793,216.77
合计	665,883.76	49,127,333.01	---	---	49,793,216.77

### 5. 截止 2021 年 12 月 31 日用于抵押存货

项目	账面余额	账面价值
开发成本	723,296,940.41	723,296,940.41
开发产品	80,219,045.39	80,219,045.39
合计	803,515,985.80	803,515,985.80

### 注释9. 其他流动资产

#### 1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	354,597,544.05	180,747,630.29
待抵扣进项税	227,144,771.02	284,052.45
预缴税费	16,642,617.68	913.69
待摊猪保险	9,009,850.30	---
其他	1,971,376.87	3,042,229.34
合计	609,366,159.92	184,074,825.77

2. 本期合同取得成本为公司针对京基地产为山海上园四期项目提供营销策划的管理服务计提的佣金。

3. 期末其他流动资产比期初增加 425,291,334.15 元，增加幅度为 231.04%，主要系地产山海上园四期项目新开盘确认佣金及待抵扣进项税增加所致。

### 注释10. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
深圳信兴实业公司*	965,485.45	---	---	---	---
华航直升机(深圳)有限公司	---	18,000,000.00	---	-980,850.70	---
合计	965,485.45	18,000,000.00	---	-980,850.70	---

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
深圳信兴实业公司*	---	---	---	---	965,485.45	---
华航直升机(深圳)有限公司	---	---	---	---	17,019,149.30	---
合计	---	---	---	---	17,984,634.75	---

本公司联营公司深圳信兴实业公司经营期限自 1988 年 5 月 3 日起至 2008 年 6 月 30 日止, 由于经营期限已满, 2010 年 12 月 31 日深圳信兴实业公司营业执照已被吊销, 截至报告日, 深圳信兴实业公司已进入强制清算阶段, 详见本财务报表附注十二、(二)、1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项 1. 本公司与深圳信兴实业公司、第三人中粮集团(深圳)有限公司强制清算纠纷案。

华航直升机(深圳)有限公司, 系本公司于 2021 年 2 月 8 日投资 18,000,000.00 元设立的联营企业, 持股比例为 25%。

### 注释11. 其他权益工具投资

#### 1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额
河南天和农业股份有限公司(以下简称“天和农业”)	---	6,005,929.92
汕头航空投资股份有限公司(以下简称“汕头航空”)	---	---
深圳大信实业股份有限公司(以下简称“大信实业”)	---	---
天津轮船实业开发股份有限公司(以下简称“天津轮船”)	---	---
合计	---	6,005,929.92

#### 2. 非交易性权益工具投资的情况

项目	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
天和农业	出于战略目的而计划长期持有	---	---	6,784,284.72	---	---
汕头航空	出于战略目的而计划长期持有	---	---	5,221,500.00	---	---

项目	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
大信实业	出于战略目的而计划长期持有	---	---	2,150,000.00	---	---
天津轮船	出于战略目的而计划长期持有	---	---	1,792,000.00	---	---
合计		---	---	15,947,784.72	---	---

3. 其他权益工具投资其他说明:本公司出于战略目的而计划长期持有的上述权益投资,本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

## 注释12. 投资性房地产

### 1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	40,290,356.32	1,892,100.00	42,182,456.32
2. 本期增加金额	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	40,290,356.32	1,892,100.00	42,182,456.32
二. 累计折旧(摊销)			
1. 期初余额	25,880,009.41	868,446.27	26,748,455.68
2. 本期增加金额	1,233,748.80	80,785.08	1,314,533.88
本期计提	1,233,748.80	80,785.08	1,314,533.88
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	27,113,758.21	949,231.35	28,062,989.56
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	13,176,598.11	942,868.65	14,119,466.76
2. 期初账面价值	14,410,346.91	1,023,653.73	15,434,000.64

2. 期末本公司未发现投资性房地产存在减值迹象,故未计提减值准备。

3. 截止2021年12月31日用于抵押投资性房地产

项目	账面原值	净值
房屋建筑物	40,025,881.28	13,592,133.10
合计	40,025,881.28	13,592,133.10



### 注释13. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,195,855,089.19	538,178,306.23
固定资产清理	---	---
合计	3,195,855,089.19	538,178,306.23

#### (一) 固定资产

##### 1. 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	420,111,019.74	169,908,855.31	24,748,282.17	17,580,474.47	12,515,643.80	644,864,275.49
2. 本期增加金额	2,053,282,999.00	701,039,939.70	14,217,138.67	15,874,083.20	10,574,984.50	2,794,989,145.07
购置	657,933.03	21,586,959.97	14,209,338.67	11,113,935.68	9,528,216.95	57,096,384.30
在建工程转入	2,052,625,065.97	679,452,979.73	7,800.00	4,491,969.52	1,046,767.55	2,737,624,582.77
其他增加	---	---	---	268,178.00	---	268,178.00
3. 本期减少金额	26,932,584.36	777,125.24	4,702,454.84	1,733,827.01	2,763,288.61	36,909,280.06
处置或报废	26,932,584.36	777,125.24	4,702,454.84	1,733,827.01	2,763,288.61	36,909,280.06
4. 期末余额	2,446,461,434.38	870,171,669.77	34,262,966.00	31,720,730.66	20,327,339.69	3,402,944,140.50
二. 累计折旧						
1. 期初余额	47,570,674.77	36,718,018.45	8,130,889.58	7,440,764.86	6,825,621.60	106,685,969.26
2. 本期增加金额	62,279,284.53	37,656,611.68	3,872,084.97	3,604,708.50	2,443,416.15	109,856,105.83
本期计提	62,279,284.53	37,656,611.68	3,872,084.97	3,400,761.29	2,443,416.15	109,652,158.62
其他增加	---	---	---	203,947.21	---	203,947.21
3. 本期减少金额	3,100,299.22	727,014.40	2,213,834.55	1,042,745.13	2,369,130.48	9,453,023.78
处置或报废	3,100,299.22	727,014.40	2,213,834.55	1,042,745.13	2,369,130.48	9,453,023.78
4. 期末余额	106,749,660.08	73,647,615.73	9,789,140.00	10,002,728.23	6,899,907.27	207,089,051.31
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	2,339,711,774.30	796,524,054.04	24,473,826.00	21,718,002.43	13,427,432.42	3,195,855,089.19
2. 期初账面价值	372,540,344.97	133,190,836.86	16,617,392.59	10,139,709.61	5,690,022.20	538,178,306.23

## 2. 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	18,422,269.05
合计	18,422,269.05

## 3. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
坪山金龙市场	103,301.01	历史原因形成
坪山铺位	22,064.00	历史原因形成
办公大楼等其他	703,636.03	历史原因形成
合计	829,001.04	

## 4. 截止 2021 年 12 月 31 日用于抵押固定资产

项目	账面原值	净值
房屋建筑物	36,107,284.48	24,101,613.53
合计	36,107,284.48	24,101,613.53

## 注释14. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,184,812,141.82	976,255,769.05
工程物资	---	---
合计	1,184,812,141.82	976,255,769.05

### (一) 在建工程

#### 1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
惠州智农种鸡养殖项目	2,281,727.70	---	2,281,727.70	1,518,632.00	---	1,518,632.00
高州智农生猪养殖基地建设	41,576,999.98	---	41,576,999.98	228,828,481.20	---	228,828,481.20
徐闻智农生猪养殖基地建设	312,243,259.56	---	312,243,259.56	532,207,240.63	---	532,207,240.63
贺州智农生猪养殖基地建设	526,991,855.75	---	526,991,855.75	44,188,846.65	---	44,188,846.65
文昌智农生猪养殖基地建设	179,613,645.88	---	179,613,645.88	160,924,324.14	---	160,924,324.14
台山智农生猪养殖基地建设	29,270,859.65	---	29,270,859.65	4,789,115.76	---	4,789,115.76
阳江智农生猪养殖基地建设	5,597,852.88	---	5,597,852.88	983,032.57	---	983,032.57
云浮智农生猪养殖基地建设	14,810,834.73	---	14,810,834.73	2,816,096.10	---	2,816,096.10
阳春智农生猪养殖基地建设	1,824,346.64	---	1,824,346.64	---	---	---
贺州京基智农饲料项目建设	63,930,985.95	---	63,930,985.95	---	---	---
肇庆智农生猪养殖基地建设	4,553,527.00	---	4,553,527.00	---	---	---
德庆智农生猪养殖基地建设	659,246.10	---	659,246.10	---	---	---
康达尔花园单身宿舍楼装修	1,457,000.00	---	1,457,000.00	---	---	---
合计	1,184,812,141.82	---	1,184,812,141.82	976,255,769.05	---	976,255,769.05

## 2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
惠州智农种鸡养殖项目	1,518,632.00	5,267,601.77	2,497,601.23	2,006,904.84	2,281,727.70
高州智农生猪养殖基地建设	228,828,481.20	745,488,841.55	931,973,310.27	767,012.50	41,576,999.98
徐闻智农生猪养殖基地建设	532,207,240.63	1,131,475,906.99	1,350,109,147.40	1,330,740.66	312,243,259.56
贺州智农生猪养殖基地建设	44,188,846.65	570,565,354.62	87,762,345.52	---	526,991,855.75
文昌智农生猪养殖基地建设	160,924,324.14	383,971,500.09	365,282,178.35	---	179,613,645.88
台山智农生猪养殖基地建设	4,789,115.76	24,589,743.89	---	108,000.00	29,270,859.65
阳江智农生猪养殖基地建设	983,032.57	4,614,820.31	---	---	5,597,852.88
云浮智农生猪养殖基地建设	2,816,096.10	11,994,738.63	---	---	14,810,834.73
阳春智农生猪养殖基地建设	---	1,824,346.64	---	---	1,824,346.64
贺州京基智农饲料项目建设	---	63,930,985.95	---	---	63,930,985.95
肇庆智农生猪养殖基地建设	---	4,553,527.00	---	---	4,553,527.00
德庆智农生猪养殖基地建设	---	659,246.10	---	---	659,246.10
康达尔花园单身宿舍楼装修	---	1,457,000.00	---	---	1,457,000.00
合计	976,255,769.05	2,950,393,613.54	2,737,624,582.77	4,212,658.00	1,184,812,141.82

续：

工程项目名称	工程投入占 预算比例 (%)	工程进 度 (%)	利息资本化累计 金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
高州智农生猪养殖基地建设	73.38	96.69	7,224,765.37	7,224,765.37	4.08	自有资金及 银行借款
徐闻智农生猪养殖基地建设	73.98	88.57	12,785,377.26	12,785,377.26	5.81	自有资金及 银行借款
贺州智农生猪养殖基地建设	38.49	53.25	---	---	---	自有资金
文昌智农生猪养殖基地建设	68.68	94.09	1,824,291.95	1,824,291.95	5.84	自有资金及 银行借款
合计	---	---	21,834,434.58	21,834,434.58	---	

### 注释15. 生产性生物资产

项目	种植业	畜牧养殖业		合计
	果树	种猪	种鸡	
一、账面原值				
1. 期初余额	1,615,361.99	306,178,268.05	13,600,232.90	321,393,862.94
2. 本期增加金额	---	384,003,500.07	19,773,920.25	403,777,420.32
购置增加	---	156,839,680.42	1,906,592.00	158,746,272.42

项目	种植业	畜牧养殖业		合计
	果树	种猪	种鸡	
自行繁殖	---	227,163,819.65	17,867,328.25	245,031,147.90
3. 本期减少金额	---	152,503,839.17	19,072,368.18	171,576,207.35
处置	---	152,503,839.17	19,072,368.18	171,576,207.35
4. 期末余额	1,615,361.99	537,677,928.95	14,301,784.97	553,595,075.91
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,484,409.23	3,720,857.64	1,303,067.69	6,508,334.56
2. 本期增加金额	---	86,625,991.99	6,066,680.75	92,692,672.74
计提	---	86,625,991.99	6,066,680.75	92,692,672.74
3. 本期减少金额	---	15,091,041.64	6,024,320.22	21,115,361.86
处置	---	15,091,041.64	6,024,320.22	21,115,361.86
4. 期末余额	1,484,409.23	75,255,807.99	1,345,428.22	78,085,645.44
三、减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
计提	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四、账面价值				
1. 期末账面价值	130,952.76	462,422,120.96	12,956,356.75	475,509,430.47
2. 期初账面价值	130,952.76	302,457,410.41	12,297,165.21	314,885,528.38

1. 生产性生物资产的说明:生产性生物资产期末原值比期初增加 160,623,902.09 元,增加幅度为 51.01%,主要系本期自行繁殖所致。

#### 注释16. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	34,291,434.93	227,021,977.24	261,313,412.17
2. 本期增加金额	5,705,272.89	25,211,408.84	30,916,681.73
租赁	5,705,272.89	25,211,408.84	30,916,681.73
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	39,996,707.82	252,233,386.08	292,230,093.90
二. 累计折旧			
1. 期初余额	---	737,086.17	737,086.17
2. 本期增加金额	12,891,521.40	8,155,713.51	21,047,234.91
本期计提	12,891,521.40	8,155,713.51	21,047,234.91
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	12,891,521.40	8,892,799.68	21,784,321.08

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
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	27,105,186.42	243,340,586.40	270,445,772.82
2. 期初账面价值	34,291,434.93	226,284,891.07	260,576,326.00

### 注释17. 无形资产

#### 1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	13,424,394.55	10,935,465.15	75,000.00	24,434,859.70
2. 本期增加金额	30,776,798.31	5,767,012.50	---	36,543,810.81
购置	30,776,798.31	5,767,012.50	---	36,543,810.81
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	44,201,192.86	16,702,477.65	75,000.00	60,978,670.51
二. 累计摊销				
1. 期初余额	3,716,537.57	4,385,398.46	75,000.00	8,176,936.03
2. 本期增加金额	862,772.43	2,289,418.62	---	3,152,191.05
本期计提	862,772.43	2,289,418.62	---	3,152,191.05
3. 本期减少金额	---	---	---	---
4. 期末余额	4,579,310.00	6,674,817.08	75,000.00	11,329,127.08
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	39,621,882.86	10,027,660.57	---	49,649,543.43
2. 期初账面价值	9,707,856.98	6,550,066.69	---	16,257,923.67

2. 本公司期末逐项检查表明，无形资产未出现可收回金额低于账面价值的情形。

#### 3. 截止 2021 年 12 月 31 日用于抵押的无形资产

项目	账面原值	净值
土地使用权	9,795,450.50	7,444,506.50
合计	9,795,450.50	7,444,506.50

4. 无形资产期末原值比期初原值增加 33,391,619.76 元, 增加幅度为 205.39%, 主要系本期贺州饲料公司购买土地使用权所致。

#### 注释18. 商誉

##### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期处置减少	期末余额
惠州京基智农畜牧有限公司	18,338,709.67	---	---	18,338,709.67
厦门康达尔圆香食品有限公司	11,131,573.85	---	---	11,131,573.85
厦门康达尔牧新实业有限公司	11,146,669.87	---	---	11,146,669.87
深圳市京基智农食品有限公司	3,972,661.84	---	---	3,972,661.84
深圳市康达尔金融信息服务有限公司	5,139,730.79	---	---	5,139,730.79
深圳市丰收投资管理有限公司	398,595.33	---	398,595.33	---
合计	50,127,941.35	---	398,595.33	49,729,346.02

##### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期处置减少	期末余额
惠州京基智农畜牧有限公司	18,338,709.67	---	---	18,338,709.67
厦门康达尔圆香食品有限公司	11,131,573.85	---	---	11,131,573.85
厦门康达尔牧新实业有限公司	11,146,669.87	---	---	11,146,669.87
深圳市京基智农食品有限公司	3,972,661.84	---	---	3,972,661.84
深圳市康达尔金融信息服务有限公司	5,139,730.79	---	---	5,139,730.79
深圳市丰收投资管理有限公司	398,595.33	---	398,595.33	---
合计	50,127,941.35	---	398,595.33	49,729,346.02

#### 注释19. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公楼/食堂等装修费及改造	10,350,699.44	852,086.30	2,872,835.63	8,329,950.11
康达尔花园体育馆装修工程	77,584.93	---	77,584.93	---
惠州智农路面及土地改造	4,832,979.55	2,089,529.84	1,137,771.57	5,784,737.82
其他修改造费等	7,404,622.07	4,264,434.57	3,472,395.57	8,196,661.07
合计	22,665,885.99	7,206,050.71	7,560,587.70	22,311,349.00

#### 注释20. 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未发放年终奖	44,500,204.61	11,125,051.15	53,201,150.28	13,300,287.57
暂估成本及计提税金	2,320,812,196.56	580,203,049.14	2,146,887,709.28	536,721,927.32
预售收入计算的预计利润	913,695,967.92	228,423,991.98	1,118,744,285.62	279,686,071.41
合计	3,279,008,369.09	819,752,092.27	3,318,833,145.18	829,708,286.30

## 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
搬迁收入再投资购置的资产	352,796,607.32	88,199,151.83	415,050,526.47	103,762,631.62
固定资产折旧	9,548,746.28	2,387,186.57	9,147,471.82	2,286,867.95
合同取得成本	---	---	5,247,156.60	1,311,789.15
合计	362,345,353.60	90,586,338.40	429,445,154.89	107,361,288.72

## 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	221,273,881.81	165,291,147.76
可抵扣亏损	377,312,909.41	95,327,703.03
合计	598,586,791.22	260,618,850.79

## 4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	期末余额	期初余额
2021 年度	---	15,859,374.08
2022 年度	16,662,110.41	8,034,055.85
2023 年度	16,873,153.03	17,353,910.07
2024 年度	17,676,309.25	17,374,085.21
2025 年度	29,390,507.29	36,706,277.82
2026 年度	296,710,829.43	---
合计	377,312,909.41	95,327,703.03

## 注释21. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
公益性生物资产-绿化林	248,146.50	248,146.50
征地款、基建协调款	1,804,455.00	30,593,063.31
预付购置非流动资产款项	127,847,254.52	151,926,462.22
待处置资产	32,485,234.11	33,794,915.46
布吉供水	---	84,461,921.15
其他	2,633,449.23	7,615,742.98
合计	165,018,539.36	308,640,251.62

1. 待处置资产系本公司于 2020 年 7 月与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字(1992)第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字(1992)第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目合作，对应资产结转至“其他非流动资产”。

2. 其他系上期本公司与深圳市大鹏新区葵涌办事处签订《深圳市大鹏新区葵涌办事处罗屋田水库饮用水水源一级保护区项目框架协议》，并已移交葵涌科技楼及培训室等相关建筑物，将净值计入“其他非流动资产”。

3. 其他非流动资产期末比期初减少 143,621,712.26 元，减少幅度为 46.53%，主要系布吉供水本期处置所致。

## 注释22. 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	---	10,000,000.00
抵押加保证借款	45,000,000.00	35,000,000.00
质押	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	65,000,000.00	65,000,000.00

### 2. 短期借款说明

(1) 本期抵押加保证借款 45,000,000.00 元系本公司之控股子公司广东智农科技向东莞银行股份有限公司樟木头支行借款，由少数股东谢永东、邱美芳夫妻提供保证担保，并由本公司之控股子公司广基智农科技持有的位于东莞市麻涌镇产权房产及相应的国有土地使用权作为抵押担保，详见附注六、注释 13 和注释 17。

(2) 本期质押借款 20,000,000.00 元系本公司之控股子公司广东智农科技将部分商业承兑汇票在到期前贴现形成借款。

## 注释23. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	548,187,775.36	1,037,971,272.71
货款	124,011,796.91	46,498,341.47
营销代理费	---	64,013.50
合计	672,199,572.27	1,084,533,627.68

### 1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
深圳市东方星园林绿化有限公司	8,822,215.06	工程款尚未结算
深圳洲际建筑装饰集团有限公司	5,757,525.74	工程款尚未结算
深圳市东深工程有限公司	3,385,000.00	工程款尚未结算
深圳市博大建设集团有限公司	2,824,950.89	工程款尚未结算
深圳市文科园林股份有限公司	2,521,779.02	工程款尚未结算
深圳市艾可米文化传播有限公司	2,400,000.00	工程款尚未结算
深圳市风华企业管理咨询有限公司	2,000,000.00	工程款尚未结算
深圳市雅蓝图景观工程设计有限公司	1,573,827.84	工程款尚未结算



单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
缔博建筑设计咨询公司（深圳分公司）	1,505,952.80	工程款尚未结算
深圳圳通工程公司	1,031,230.74	工程款尚未结算
合计	31,822,482.09	

2. 期末应付账款中应付其他关联方款项详见附注十一、（五）关联方交易。

3. 应付账款期末比期初减少 412,334,055.41 元，减少幅度为 38.02%，系本期支付房地产开发工程款所致。

#### 注释24. 预收款项

##### 1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收清算款	26,521,500.51	26,521,500.51
布吉供水股权合作相关款项	---	276,426,982.87
其他	738,732.76	---
合计	27,260,233.27	302,948,483.38

2. 预收款项期末比期初减少 275,688,250.11 元，减少幅度为 91.00%，系本期确认布吉供水股权投资收益所致。

#### 注释25. 合同负债

##### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预售楼款	6,085,234,767.96	1,586,858,881.81
货款	8,653,068.40	10,047,948.21
合计	6,093,887,836.36	1,596,906,830.02

##### 2. 预售楼款情况

项目名称	期末余额	期初余额
山海上园二期	---	1,586,858,881.81
山海上园四期	6,085,234,767.96	---
合计	6,085,234,767.96	1,586,858,881.81

3. 合同负债期末比期初增加 4,496,981,006.34 元，增加幅度为 281.61%，系本期收取山海上园四期售楼款所致。

4. 合同负债期末余额中预收关联方款项详见附注十一、（五）关联方交易。

## 注释26. 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
短期薪酬	105,274,818.41	301,399,219.59	303,128,846.56	103,545,191.44
离职后福利-设定提存计划	15,150.99	16,592,182.81	16,594,863.17	12,470.63
辞退福利	90,000.00	3,149,291.56	3,214,391.56	24,900.00
一年内到期的其他福利	---	63,985.48	63,985.48	---
合计	105,379,969.40	321,204,679.44	323,002,086.77	103,582,562.07

### 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
工资、奖金、津贴和补贴	99,109,022.92	250,043,788.90	251,700,213.19	97,452,598.63
职工福利费	32,592.43	31,718,612.04	31,729,413.59	21,790.88
社会保险费	20,376.49	9,944,276.10	9,878,343.45	86,309.14
其中：基本医疗保险费	16,640.44	8,688,615.56	8,620,446.56	84,809.44
工伤保险费	566.91	347,578.92	347,901.02	244.81
生育保险费	3,169.14	908,081.62	909,995.87	1,254.89
住房公积金	6,589.79	7,912,765.08	7,899,490.08	19,864.79
工会经费和职工教育经费	6,106,236.78	1,779,777.47	1,921,386.25	5,964,628.00
合计	105,274,818.41	301,399,219.59	303,128,846.56	103,545,191.44

### 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
基本养老保险	7,449.01	16,195,498.77	16,199,609.96	3,337.82
失业保险费	7,701.98	330,840.51	329,409.68	9,132.81
企业年金缴费	---	65,843.53	65,843.53	---
合计	15,150.99	16,592,182.81	16,594,863.17	12,470.63

## 注释27. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	8,388,744.31	48,729,413.40
城市维护建设税	88,704.79	5,534,398.32
教育费附加	73,894.19	3,960,725.72
企业所得税	136,832,731.03	730,713,849.52
个人所得税	1,836,857.48	2,220,222.86
土地增值税	1,289,662.57	1,289,662.57
房产税	99,270.91	97,597.09
土地使用税	3,285.39	2,654.99
印花税	36,933.82	36,639.82
其他	1,545.61	1,545.61
合计	148,651,630.10	792,586,709.90

## 注释28. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	27,095,815.34	26,022,279.00
应付股利	6,136,861.04	6,136,861.04
其他应付款	2,947,841,624.41	2,046,575,424.30
合计	2,981,074,300.79	2,078,734,564.34

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

### (一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	27,095,815.34	26,022,279.00
合计	27,095,815.34	26,022,279.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
薪宝发展公司	9,171,781.99	满旺发展公司无资产可清偿
南山财政局	16,659,111.12	前湾电力公司无资产可清偿
合计	25,830,893.11	

### (二) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
分红基金	389,068.00	389,068.00	历史原因导致
龙岗区投资管理公司	3,107,550.00	3,107,550.00	历史原因导致
海南燕园投资管理有限公司	1,911,000.00	1,911,000.00	公司营业执照已被吊销
民乐燕园投资管理有限公司	147,000.00	147,000.00	公司营业执照已被吊销
国有转配股	246,741.04	246,741.04	历史原因导致
社会公众股	335,502.00	335,502.00	历史原因导致
合计	6,136,861.04	6,136,861.04	

### (三) 其他应付款

#### 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	2,291,441,977.14	1,889,309,814.81
押金及保证金	44,420,728.65	7,241,736.99
固定资产建造及改造工程款	573,524,842.23	1,120,639.18
往来款	32,554,835.87	138,453,649.62
预提费用	4,440,558.30	9,729,993.12
其他	1,458,682.22	719,590.58
合计	2,947,841,624.41	2,046,575,424.30

## 2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
计提的土地增值税	1,742,031,068.65	山海上园土地增值税尚未清算
爱科谷瑞(常州)农牧机械有限公司	14,592,361.23	合同未执行完毕
广东吴川建筑安装工程有限公司	7,440,699.34	合同未执行完毕
深圳市信树实业有限公司	2,650,000.00	历史遗留款, 对方未提出支付请求
深圳市银广厦建筑工程有限公司	1,350,000.00	历史遗留款, 对方未提出支付请求
上海谷瑞农牧设备有限公司	1,043,968.77	合同未执行完毕
合计	1,769,108,097.99	

3. 其他应付款期末余额中应付关联方款项详见附注十一、(五) 关联方交易。

4. 其他应付款期末比期初增加 901,266,200.11 元, 增加幅度 44.04%, 系本期土地增值税清算准备金和固定资产建造及改造工程款等增加所致。

### 注释29. 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	282,922,600.00	---
一年内到期的租赁负债	14,424,804.01	87,053,213.79
合计	297,347,404.01	87,053,213.79

### 注释30. 其他流动负债

#### 1. 其他流动负债分类列示

项目	期末余额	期初余额
其他单位借款	48,613,163.52	64,828,987.47
待转销项税	547,671,129.11	142,686,997.19
合计	596,284,292.63	207,515,984.66

#### 2. 其他单位借款明细如下:

单位名称	期末余额	备注
龙岗区财政局等政府部门	23,370,000.00	已逾期
深圳市农业局、国投农业公司、宝安县国土局等单位	6,540,000.00	已逾期
香港公司借款	12,672,963.52	已逾期
高州市潭头镇	980,200.00	2年以内
龙岗区工业发展基金会等单位	5,050,000.00	已逾期
合计	48,613,163.52	

### 注释31. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	818,467,600.00	573,000,000.00
信用借款	---	200,000,000.00
质押加保证	100,000,000.00	---

借款类别	期末余额	期初余额
抵押加保证	471,483,377.28	---
减：一年内到期的长期借款	282,922,600.00	---
合计	1,107,028,377.28	773,000,000.00

### 1. 保证借款期末余额：

(1) 本公司之孙公司徐闻智农向招商银行股份有限公司湛江分行借款，借款起止日期为 2020 年 12 月至 2025 年 12 月，总授信额度为 10.00 亿元，根据项目进度情况获取贷款金额，截止 2021 年 12 月 31 日借款本金为 66,746.76 万元；该借款由本公司及本公司之母公司京基集团提供保证。

(2) 本公司之孙公司徐闻智农向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行借款，借款起止日期为 2021 年 6 月 29 日至 2029 年 6 月 29 日，总授信额度为 5.50 亿元，根据项目进度情况获取贷款金额，截止 2021 年 12 月 31 日借款本金为 8,000.00 万元，该借款由本公司及本公司之母公司京基集团提供保证。

(3) 本公司之全资子公司广东智农时代向中国银行股份有限公司深圳东门支行借款，借款起止日期为 2021 年 5 月 10 日至 2023 年 5 月 9 日，授信总额 2.5 亿元，截止 2021 年 12 月 31 日借款本金为 7,100.00 万元，该借款由本公司提供保证。

**2. 质押加保证借款期末余额：**系本公司之孙公司文昌智农向平安银行股份有限公司深圳分行借款，借款起止日期为 2021 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 27 日，总授信额度 4.70 亿元，根据项目进度情况获取贷款金额，截止 2021 年 12 月 31 日借款本金 10,000.00 万元，该借款由本公司之全资子公司广东智农时代持有文昌智农 100%的股权提供质押，并由本公司提供保证。

### 3. 抵押加保证借款期末余额：

(1) 系本公司之孙公司高州智农向由广东茂名农村商业银行股份有限公司、广东高州农村商业银行股份有限公司荷花支行及广东信宜农村商业银行股份有限公司组成的银团借款，借款起止日期 2021 年 6 月 1 日至 2023 年 6 月 1 日，授信额度 1.70 亿元，根据流动资金需求提款，截止 2021 年 12 月 31 日借款本金 8,955.00 万元，该借款由本公司提供保证及本公司名下房产提供抵押，同时由本公司之子公司房地产开发名下房产提供抵押。抵押资产情况详见附注六、注释 12. 投资性房地产。

(2) 本公司之孙公司高州智农向中国农业发展银行高州市支行借款，借款期限为 2020 年 12 月 30 日至 2030 年 12 月 27 日，授信总金额为 7.60 亿元，截止 2021 年 12 月 31 日借款本金为 38,193.34 万元，该借款由本公司提供保证，2021 年 5 月 7 日追加本公司之母公司京基集团提供保证，2021 年 11 月 18 日该借款追加本公司名下房产提供抵押。抵押资产情况详见附注六、注释 8. 存货。

4. 公司长期借款的借款利率区间为：4.5%-6.3%。

注释32. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额总额	113,100,421.43	174,256,881.98
减：未确认融资费用	32,924,685.57	23,596,663.23
租赁付款额现值	80,175,735.86	150,660,218.75
减：一年内到期的租赁负债	14,424,804.01	87,053,213.79
合计	65,750,931.85	63,607,004.96

注释33. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	4,458,134.89	20,295,000.00	4,092,934.68	20,660,200.21	详见表1
合计	4,458,134.89	20,295,000.00	4,092,934.68	20,660,200.21	

1. 与政府补助相关的递延收益

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	期末余额	与资产相关/与收益相关
农机补贴	1,611,939.89	5,370,000.00	---	539,814.68	6,442,125.21	与资产相关
环保工程补贴	682,000.00	---	---	24,000.00	658,000.00	与资产相关
装修补助款	2,164,195.00	3,946,500.00	---	784,495.00	5,326,200.00	与资产相关
海南母猪补贴款	---	10,978,500.00	---	2,744,625.00	8,233,875.00	与资产相关
合计	4,458,134.89	20,295,000.00	---	4,092,934.68	20,660,200.21	

注释34. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
财政等政府部门借款	100,000.00	100,000.00
经济联合社借款	2,000,000.00	2,000,000.00
以前年度供水公司集资款	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	4,100,000.00	4,100,000.00

注释35. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	402,491,731.00	---	120,747,519.00	---	---	120,747,519.00	523,239,250.00

股本变动情况说明：2021年3月25日，本公司第九届董事会2021年第一次会议审议通过《关于2020年度利润分配预案的议案》：以公司2020年12月31日的总股本402,491,731股为基数，向全体股东每10股派发现金股利15元（含税），共计分配股利603,737,596.50元（含税）；每10股送红股3股，共计送红股120,747,519股；不以公积金转增股本。该议案于2021年4月16日经公司2020年年度股东大会审议通过，并于2021年5月10日实施完成，公司总股本由402,491,731股增至523,239,250股。

**注释36. 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	42,165,327.20	---	---	42,165,327.20
合计	42,165,327.20	---	---	42,165,327.20

**注释37. 其他综合收益**

项目	期初余额	本期发生额								期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-9,941,854.80	-6,005,929.92	---	---	---	---	-6,005,929.92	---	---	---	-15,947,784.72
其他权益工具投资公允价值变动	-9,941,854.80	-6,005,929.92	---	---	---	---	-6,005,929.92	---	---	---	-15,947,784.72
二、将重分类进损益的其他综合收益	9,230,091.29	778,819.15	---	---	---	---	778,819.15	---	---	---	10,008,910.44
外币报表折算差额	9,230,091.29	778,819.15	---	---	---	---	778,819.15	---	---	---	10,008,910.44
其他综合收益合计	-711,763.51	-5,227,110.77	---	---	---	---	-5,227,110.77	---	---	---	-5,938,874.28

**注释38. 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	201,245,865.50	60,373,759.50	---	261,619,625.00
合计	201,245,865.50	60,373,759.50	---	261,619,625.00

盈余公积说明：本公司法定盈余公积到达股本金额的50%后，将不再计提盈余公积。故本期提取比例并非10%。

### 注释39. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前上期末未分配利润	2,107,215,652.79	—
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	---	—
调整后期初未分配利润	2,107,215,652.79	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	389,339,568.12	—
减: 提取法定盈余公积	60,373,759.50	—
减: 对股东现金股利分配	603,737,596.50	—
减: 转为股本的普通股股利	120,747,519.00	—
期末未分配利润	1,711,696,345.91	—

### 注释40. 营业收入和营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,210,706,490.56	1,594,094,460.44	4,050,349,069.35	1,764,361,991.64
其他业务	10,767,940.56	785,239.55	21,154,227.46	696,270.75
合计	3,221,474,431.12	1,594,879,699.99	4,071,503,296.81	1,765,058,262.39

本期营业收入较上年同期减少 850,028,865.69 元, 下降 20.88%, 主要系地产项目收入减少所致。

#### 2. 合同产生的收入情况

合同分类	分部 1	分部 2	合并	合计
一、商品类型				
全价料	---	---	739,690,938.01	739,690,938.01
浓缩料	---	---	542,237.56	542,237.56
预混料	---	---	4,586,682.46	4,586,682.46
禽业产品	---	---	62,699,065.33	62,699,065.33
猪业产品	---	---	181,727,885.24	181,727,885.24
房屋及土地租赁	---	---	14,344,204.05	14,344,204.05
商品房	---	---	2,216,361,981.62	2,216,361,981.62
其他	---	---	1,521,436.85	1,521,436.85
二、按经营地区分类				
深圳地区	---	---	2,248,093,116.34	2,248,093,116.34
深圳以外的地区	---	---	973,381,314.78	973,381,314.78
三、按商品转让的时间分类				
在某一时点转让	---	---	3,207,130,227.07	3,207,130,227.07
在某一时段内转让	---	---	14,344,204.05	14,344,204.05
合计	---	---	3,221,474,431.12	3,221,474,431.12



### 3. 与履约义务相关的信息:

销售商品合同: 本公司与客户之间的销售商品合同主要包含商品房销售、饲料销售、猪业及禽业产品销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入: 取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、已将该商品的实物转移给客户, 客户接受该商品。

提供服务合同: 本公司与客户之间的提供服务合同主要为物业出租等履约义务, 由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 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。

### 4. 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

2021 年 12 月 31 日, 本公司分摊至尚未履行 (或部分未履行) 履约义务的交易价格预计为人民币 6,905,412,640.88 元, 主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1-2 年内, 在房产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品控制权时点, 确认销售收入的实现。

### 5. 房地产主要营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
山海上园二期 1 栋住宅	16,123,485.71	5,409,312.63	85,897,264.77	32,467,730.33
山海上园二期 3、5 栋住宅	---	---	474,826,049.52	165,163,639.80
山海上园二期 3、5 栋商业	39,376,879.05	9,199,332.24	6,155,589.53	974,666.89
山海上园二期 2、6、7 栋住宅	2,072,596,965.73	612,599,952.55	2,654,765,296.33	813,958,790.08
山海上园二期 2、6、7 栋商业	17,834,333.03	1,970,706.31	---	---
山海上园一期商业	70,430,318.10	21,615,865.64	---	---
合计	2,216,361,981.62	650,795,169.37	3,221,644,200.15	1,012,564,827.10

### 注释41. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,441,506.73	16,519,559.35
教育附加费	7,457,714.51	11,799,722.66
房产税	1,260,055.38	1,223,307.67
土地增值税	549,410,908.63	745,496,255.59
土地使用税	782,140.25	1,143,500.51
印花税	3,534,561.28	1,287,261.41
其他	5,068.30	2,683.05
合计	572,891,955.08	777,472,290.24

#### 注释42. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,673,405.73	7,098,154.98
广告费、宣传费	964,528.49	2,449,927.27
折旧费	148,585.78	45,097.80
业务招待费	154,321.40	143,142.63
办公费	365,543.60	182,896.19
差旅费	1,478,049.35	994,778.68
车辆使用费	694,664.94	304,625.03
营业耗品费	509,566.50	145,399.11
营销设施建造及租赁费	38,200.00	1,585,785.50
企业管理服务费	186,852,701.40	203,479,322.41
销售代理费	9,478,372.42	13,904,417.86
其他	364,132.07	2,347,977.66
合计	205,722,071.68	232,681,525.12

#### 注释43. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	133,098,638.07	107,054,981.46
折旧费	25,876,669.52	6,994,044.78
无形资产摊销	3,423,279.37	2,125,582.91
长期待摊费用摊销	6,570,304.73	6,491,744.53
业务招待费	11,358,508.22	16,304,554.66
办公费	12,652,422.51	6,827,617.01
租赁、水电、物业管理费	2,743,778.16	15,391,177.18
车辆使用费	3,299,599.12	2,914,365.77
审计/评估费/咨询费	13,612,632.11	7,494,991.98
律师费、诉讼费	590,600.83	1,115,779.74
差旅费	5,282,815.39	5,636,232.81
会议费	2,088,235.51	1,573,774.70
其他	10,748,123.63	10,162,128.52
合计	231,345,607.17	190,086,976.05

#### 注释44. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,985,238.72	6,431,447.00
材料费用	18,251,601.98	18,637,981.60
折旧与摊销	3,359,533.77	3,610,695.55
机物料消耗	4,500,326.82	3,844,334.29
办公费	2,532,861.72	1,003,528.75
合计	34,629,563.01	33,527,987.19

#### 注释45. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	47,053,245.11	3,063,961.33
减：利息收入	42,607,334.16	43,323,413.09
汇兑损益	186,133.74	-971,494.05
手续费及其他	5,290,097.74	729,467.96
财政贴息冲减的利息支出	-684,425.00	-460,700.00
合计	9,237,717.43	-40,962,177.85

#### 注释46. 其他收益

##### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	5,035,190.70	1,752,589.81
其他	87,089.78	---
合计	5,122,280.48	1,752,589.81

##### 2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
装修补助款	784,495.00	113,905.00	与资产相关
社保局转入 2021 年稳岗补贴	11,932.21	192,329.84	与收益相关
深圳市罗湖区公共就业促进中心补贴款 (2021 年 1 月建档立卡一次性补贴发放)	5,000.00	---	与收益相关
科技保险保费补贴	18,867.93	---	与收益相关
2019 年科技保险保费补贴	10,754.73	---	与收益相关
2021 年自动化改造项目专项资金补贴	235,500.00	---	与收益相关
2021 年麻涌镇创新驱动专项资金	80,000.00	---	与收益相关
重点工业企业市场开拓扶持项目补贴	20,400.00	---	与收益相关
税费减免	7,440.33	9,347.57	与收益相关
农机补贴	250,564.68	250,564.68	与资产相关
2020 年免疫直补	174,000.00	---	与收益相关
粪污无害化处理补贴	313,250.00	---	与资产相关
2021 年能繁母猪良种补贴	271,239.78	---	与资产相关
20 年生猪良种补贴	106,960.00	---	与收益相关
海南省畜牧技术推广总站 7319 头母猪补贴款	2,744,625.00	---	与资产相关
深圳市社会保险基金管理局(失业保险金)	161.04	---	与收益相关
畜禽养殖废弃物资源化专项资金	---	300,000.00	与收益相关
智能供水漏损智能管理系统项目	---	274,615.50	与收益相关
创业补贴	---	2,000.00	与收益相关
项目奖励资金	---	220,000.00	与收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
防疫物资和设施补贴	---	20,000.00	与收益相关
麻涌财政局一次性吸纳就业补贴	---	31,300.00	与收益相关
财政局农机购置补贴专项资金	---	1,440.00	与收益相关
东莞市财政局水乡分局复工补贴	---	10,000.00	与收益相关
创新驱动专项资金	---	300,000.00	与收益相关
东莞市发展和改革局 2019 市场监测补助款	---	4,020.00	与收益相关
清洁生产项目补助	---	23,067.22	与收益相关
合计	5,035,190.70	1,752,589.81	

#### 注释47. 投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-980,850.70	---
处置长期股权投资产生的投资收益	192,356,599.25	16,642,246.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益（含理财收益）	14,509,878.29	37,543,642.98
合计	205,885,626.84	54,185,888.98

2. 投资收益本期比上期增加 151,699,737.86 元，增加幅度为 279.96%，系本期确认布吉水司股权处置收益所致。

##### 注释48. 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	---	9,084,775.41
合计	---	9,084,775.41

##### 注释49. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-7,416,869.47	-3,383,941.55
合计	-7,416,869.47	-3,383,941.55

##### 注释50. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-49,127,333.01	---
合计	-49,127,333.01	---

资产减值损失说明：存货跌价损失本期发生额均为消耗性生物资产减值损失。

##### 注释51. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-1,927,536.19	4,489,438.30
生物资产处置利得或损失	-59,201,804.70	---
合计	-61,129,340.89	4,489,438.30

## 注释52. 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
报废处理固定资产	160,739.20	700.00	160,739.20
补偿款收入	149,295.23	2,702,157.38	149,295.23
与日常活动无关的政府补助	---	323,856.48	---
其他	5,149,038.06	31,129.55	5,149,038.06
合计	5,459,072.49	3,057,843.41	5,459,072.49

## 注释53. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	22,004,526.40	296,380.42	22,004,526.40
其中：固定资产毁损报废损失	2,737,316.42	296,380.42	2,737,316.42
生产性生物资产毁损报废损失	19,267,209.98	---	19,267,209.98
对外捐赠支出	1,288,672.28	420,472.00	1,288,672.28
罚款支出	3,402,410.21	1,707,573.54	3,402,410.21
违约及滞纳金	11,853,619.10	---	11,853,619.10
诉讼支出	---	3,438,809.48	---
其他	668,962.91	215,279.75	668,962.91
合计	39,218,190.90	6,078,515.19	39,218,190.90

## 注释54. 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	240,572,504.20	665,605,988.27
递延所得税费用	-6,818,756.29	-366,573,870.23
其中：当期递延所得税费用	-31,445,897.42	-383,593,338.16
本期调整以前年度递延所得税费用	24,627,141.13	17,019,467.93
合计	233,753,747.91	299,032,118.04

### 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	632,343,062.30
按法定税率计算的所得税费用	158,085,765.58
子公司适用不同税率的影响	64,173,233.73
调整以前期间所得税的影响	-1,935,470.96
非应税收入的影响	---
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,663,693.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	10,530,580.96
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,713,850.26
研究开发费加计扣除	-4,477,904.80
所得税费用	233,753,747.91

## 注释55. 现金流量表附注

### 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
利息收入	36,485,139.08	43,323,413.09
政府补助收入	21,237,256.02	2,501,956.48
往来款及其他	220,241,110.83	52,859,532.46
合计	277,963,505.93	98,684,902.03

### 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
付现销售费用	350,468,504.97	225,538,272.34
付现管理费用	29,037,821.61	67,420,622.37
付现研发费用	3,621,763.60	---
付现财务费用	766,130.02	729,467.96
往来款及其他	156,085,127.90	37,827,707.79
合计	539,979,348.10	331,516,070.46

### 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
收到的委托理财款	9,333,141,593.29	8,578,395,585.89
布吉供水股权合作相关款项	---	306,636,249.13
合计	9,333,141,593.29	8,885,031,835.02

### 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
支付的委托理财款	9,277,241,593.29	7,525,861,082.32
合计	9,277,241,593.29	7,525,861,082.32

### 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
票据贴现（贴现融资）	19,510,398.00	20,000,000.00
扶持融资款	---	10,410,150.32
合计	19,510,398.00	30,410,150.32

### 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
清算子公司支付给少数股东的投资款	1,804,046.92	176,551.60
融资担保费	5,451,881.77	---
支付的租赁负债	16,595,950.02	---
合计	23,851,878.71	176,551.60

## 注释56. 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	398,589,314.39	877,714,394.80
加：信用减值损失	7,416,869.47	3,383,941.55
资产减值准备	49,127,333.01	---
固定资产折旧、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	203,659,365.24	39,465,365.75
无形资产摊销	3,152,191.05	2,596,378.03
使用权资产折旧	21,047,234.91	
长期待摊费用摊销	7,560,587.70	10,727,173.51
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）	61,129,340.89	-4,193,757.88
固定资产、生产性生物资产报废损失（收益以“—”号填列）	21,843,787.20	295,680.42
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	---	-9,084,775.41
财务费用（收益以“—”号填列）	48,485,867.66	3,063,961.33
投资损失（收益以“—”号填列）	-205,885,626.84	-54,185,888.98
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	9,956,194.03	-354,371,308.93
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-16,774,950.32	-29,222,029.23
存货的减少（增加以“—”号填列）	-1,741,898,931.45	-114,714,691.67
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-230,697,724.05	41,556,907.95
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	4,004,010,541.67	1,393,029,803.37
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	2,640,721,394.56	1,806,061,154.61
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,515,213,572.87	3,539,489,796.91
减：现金的期初余额	3,539,489,796.91	1,497,976,497.40
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	-24,276,224.04	2,041,513,299.51

### 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,515,213,572.87	3,539,489,796.91
其中：库存现金	2,203.78	1,987.31

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	3,515,211,369.09	3,539,487,809.60
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
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	3,515,213,572.87	3,539,489,796.91

#### 注释57. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限原因
货币资金	11,751,400.00	专户受限
存货	803,515,985.80	开发成本、开发产品用于借款抵押
固定资产	24,101,613.53	固定资产用于借款抵押
无形资产	7,444,506.50	无形资产用于借款抵押
投资性房地产	13,592,133.10	投资性房地产用于借款抵押
合计	860,405,638.93	

#### 注释58. 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
其他应付款			
其中：港元	4,465,448.00	0.8169	3,647,824.47
应付利息			
其中：港元	11,009,749.58	0.8169	8,993,864.43
其他流动负债			
其中：港元	15,500,200.00	0.8169	12,662,113.38

##### 2. 境外经营实体说明

本公司下属子公司有一家境外实体，为满旺发展，注册地为香港，截至报告日，此境外公司未实际经营。

#### 注释59. 政府补助

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助	20,295,000.00	4,092,934.68	详见附注六、注释 33
财政贴息冲减的利息支出	684,425.00	684,425.00	详见附注六、注释 45
计入其他收益的政府补助	942,256.02	942,256.02	详见附注六、注释 46
合计	21,921,681.02	5,719,615.70	



## 七、合并范围的变更

### (一)其他原因的合并范围变动

#### 1. 新设子公司

(1) 2021 年 3 月 24 日，广东京基智农时代有限公司通过新设方式成立全资子公司德庆县京基智农时代有限公司。

(2) 2021 年 6 月 21 日，本公司通过新设方式成立全资子公司京基智农（肇庆）有限公司。

#### 2. 注销子公司

(1) 2021 年 3 月 26 日，黑龙江省康达尔大丰收农业金融租赁有限公司被注销。

(2) 2021 年 8 月 28 日，北京丰收壹号投资管理有限公司被注销。

(3) 2021 年 9 月 17 日，深圳市丰收投资管理有限公司被注销。

(4) 2021 年 9 月 17 日，深圳远流投资管理有限公司被注销。

## 八、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	
房地产开发	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00	---	投资设立
通用前海*	深圳市	深圳市	房地产开发、投资咨询	---	45.00	投资设立
智农工业园	深圳市	深圳市	物业出租	100.00	---	投资设立
满旺发展	香港	香港	物业出租	68.00	---	投资设立
前湾电力	深圳市	深圳市	电力	90.00	---	投资设立
智农贸易	深圳市	深圳市	国内商业、进出口	100.00	---	投资设立
广东智农科技	广东东莞	广东	饲料生产及销售	---	51.00	投资设立
康达尔饲料	深圳市	深圳市	饲料生产及销售	100.00	---	投资设立
智农实业	深圳市	深圳市	种猪、猪苗等	100.00	---	投资设立
惠州智农	广东惠州	广东	养殖	70.00	---	非同一控制下收购
牧新实业	福建厦门	福建	养殖	75.81	10.00	非同一控制下收购
圆香食品	福建厦门	福建	批零禽畜产品	70.00	10.00	非同一控制下收购
智农食品	深圳市	深圳市	农产品销售	95.00	5.00	非同一控制下收购
丰收保险	深圳市	深圳市	投资	100.00	---	投资设立
前海投资	深圳市	深圳市	投资	100.00	---	投资设立
金融信息	深圳市	深圳市	投资咨询、信息咨询	---	51.00	非同一控制下收购
智农（肇庆）	肇庆市	肇庆市	投资	100.00	---	投资设立
广东智农时代	深圳市	深圳市	养殖	100.00	---	投资设立
高州智农	高州市	高州市	养殖	---	100.00	投资设立

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	
徐闻智农	徐闻县	徐闻县	养殖	---	100.00	投资设立
贺州智农	贺州市	贺州市	养殖	---	100.00	投资设立
文昌智农	文昌市	文昌市	养殖	---	100.00	投资设立
兴宁智农	兴宁市	兴宁市	养殖	---	100.00	投资设立
台山智农	台山市	台山市	养殖	---	100.00	投资设立
阳江智农	阳江市	阳江市	养殖	---	100.00	投资设立
云浮智农	云浮市	云浮市	养殖	---	100.00	投资设立
汕尾智农	汕尾市	汕尾市	养殖	---	100.00	投资设立
阳春智农	阳春市	阳春市	养殖	---	100.00	投资设立
贺州饲料	贺州市	贺州市	养殖	---	100.00	投资设立
肇庆智农	肇庆市	肇庆市	养殖	---	100.00	投资设立
德庆智农	德庆县	德庆县	养殖	---	100.00	投资设立

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

\*通用前海：公司与股东之一通用地产有限公司（持有通用前海 10%股权）于 2016 年 5 月 20 日签订了表决权不可撤销委托书，自委托书签订之日起，有权按照《公司章程》规定行使其对应的股东会全部表决权，有权按照自主意愿依法行使目标权利，无需其本人另行授权。本公司共计拥有 55%的表决权，可以控制通用前海董事会，故将通用前海纳入合并范围。

(2) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

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	
深圳康达尔（安徽）饲料有限公司	安徽萧县	安徽萧县	饲料生产及销售	51.00	49.00	投资设立

深圳康达尔（安徽）饲料有限公司（以下简称“安徽饲料”）2015 年度已进入破产清算程序。2021 年 1 月 29 日本公司收到安徽省萧县人民法院（2015）萧民破字第 00001 号之二《民事裁定书》，裁定宣告安徽饲料破产，终结债务人安徽饲料的破产程序，因此不纳入合并报表范围。

(3) 本期核销的子公司

2001 年 4 月，因绥化康达尔食品有限公司（以下简称“绥化食品”）没有业务可经营，本公司与绥化市食品有限公司签订了终止公司经营的协议，协议中已对该公司的资产进行了分配，厂房和土地使用权全部留给绥化市食品有限公司，用于偿还所有债务，绥化食品的所有债权债务全部由绥化市食品有限公司承接，本公司对该公司的债权债务不再享有权力和义务，并委托绥化市食品有限公司办理公司终止手续，本公司已不再对绥化食品拥有实际控制权，因此也未将绥化食品纳入合并报表范围。2021 年 5 月 31 日智农公司召开第九届董事会 2021 年第三次临时会议，审议通过核销对绥化康达尔食品有限公司的长期股权投资。

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
广东智农科技	49.00	15,170,631.63	9,800,000.00	50,924,067.90	
惠州智农	30.00	-4,654,865.70	---	1,407,641.50	
合计		10,515,765.93	9,800,000.00	52,331,709.40	

## 3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
广东智农科技	226,900,153.93	55,209,935.82	282,110,089.75	178,183,420.56	---	178,183,420.56
惠州智农	10,339,503.66	69,430,634.36	79,770,138.02	70,108,737.81	4,969,261.89	75,077,999.70
合计	237,239,657.59	124,640,570.18	361,880,227.77	248,292,158.37	4,969,261.89	253,261,420.26

续:

子公司名称	期初余额					负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	
广东智农科技	208,294,424.14	54,556,950.43	262,851,374.57	169,885,178.09	---	169,885,178.09
惠州智农	24,235,600.25	69,078,656.49	93,314,256.74	68,811,959.53	4,293,939.89	73,105,899.42
合计	232,530,024.39	123,635,606.92	356,165,631.31	238,697,137.62	4,293,939.89	242,991,077.51

续:

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广东智农科技	748,053,223.74	30,960,472.71	30,960,472.71	18,408,846.07
惠州智农	60,527,103.27	-15,516,219.00	-15,516,219.00	-7,891,036.64
合计	808,580,327.01	15,444,253.71	15,444,253.71	10,517,809.43

续:

子公司名称	上期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广东智农科技	698,017,870.30	25,906,142.79	25,906,142.79	-11,524,112.31
惠州智农	76,493,446.92	-2,376,524.74	-2,376,524.74	9,665,966.42
合计	774,511,317.22	23,529,618.05	23,529,618.05	-1,858,145.89

## (二) 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 (%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳信兴实业公司	深圳市	深圳市	饲料、进出口业务等	49.00	---	权益法
华航直升机(深圳)有限公司	深圳市	深圳市	航空服务	25.00	---	权益法

本公司联营公司深圳信兴实业公司（以下简称“信兴实业公司”）经营期限自 1988 年 5 月 3 日起至 2008 年 6 月 30 日止，由于经营期限已满，2010 年 12 月 31 日该企业营业执照已被吊销，截止报告日信兴实业公司已处于强制清算阶段。

华航直升机(深圳)有限公司，系本公司于 2021 年 2 月 8 日投资 18,000,000.00 元设立的联营企业。

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额
	华航直升机(深圳)有限公司
流动资产	72,064,799.99
非流动资产	---
资产合计	72,064,799.99
流动负债	3,988,202.80
非流动负债	---
负债合计	3,988,202.80
少数股东权益	---
归属于母公司股东权益	68,076,597.19
按持股比例计算的净资产份额	17,019,149.30
对联营企业权益投资的账面价值	17,019,149.30
存在公开报价的权益投资的公允价值	17,019,149.30
营业收入	---
净利润	-3,923,402.81
终止经营的净利润	---
其他综合收益	---
综合收益总额	-3,923,402.81
企业本期收到的来自联营企业的股利	---

## 九、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司按照董事会批准的政策开展。本公司各业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审

核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### （一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、债权投资等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

### （二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

### （三）市场风险

#### 1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港元、美元）依然存在汇率风险。本公司监控公司的外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额		期初余额	
	港币	美元	港币	美元
现金及现金等价物	---	---	---	---
应收账款	---	---	---	---
其他应收款	---	---	---	---
其他应付款	3,647,824.47	---	3,758,299.65	---
应付利息	8,993,864.43	---	9,266,245.64	---
其他流动负债	12,662,113.38	---	13,045,588.33	---

## 2. 利率风险

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

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是的安排来降低利率风险。

## 3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

## 4. 金融资产转移

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司将金额为人民币 20,000,000.00 元的应收票据向银行贴现以换取货币资金。本公司认为其保留了与该等背书或贴现应收票据所有权上几乎所有的风险和报酬，包括相关的违约风险，因此，本公司继续确认该等背书或贴现票据及相关已清偿应付账款的账面价值。应收票据背书或贴现后，本公司并未保留使用该等背书或贴现票据的任何权利，包括向任何第三方出售、转让或抵押该等背书或贴现票据。

## 十、公允价值

### 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2021 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

## 十一、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 (万元)	对本公司的持 股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)
京基集团有限公司	深圳市	兴办实业，自有物业租赁	10,000.00	72.89	72.89

#### 1. 本公司的母公司情况的说明

京基集团有限公司(以下简称“京基集团”)注册资本 10,000.00 万元,陈华持股 90.00%,陈辉持股 10.00%。

截止 2021 年 12 月 31 日,京基集团及其一致行动人合计持有本公司股权比例为 72.89%。

本公司的控股股东为京基集团,实际控制人为自然人陈华先生。

控股股东及其一致行动人合计所持股份或权益及其变化情况如下:

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
京基集团有限公司	225,191,557.00	172,597,757.00	43.04	42.88
深圳市京基时代实业有限公司	156,183,392.00	120,141,071.00	29.85	29.85
合计	381,374,949.00	292,738,828.00	72.89	72.73

(二) 本公司的子公司情况详见附注八、(一) 在子公司中的权益。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、(二) 在合营安排或联营企业中的权益。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	本公司控股股东之子公司的分公司
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基房地产股份有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基时代实业有限公司	本公司控股股东之子公司、持有本公司 29.85%的股权
深圳市深水龙岗水务集团有限公司	持有子公司深圳市布吉供水有限公司 30%的股权
深圳市水务(集团)有限公司	持有深圳市深水龙岗水务集团有限公司 51%股权
深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司	子公司深圳市布吉供水有限公司原股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
谢永东	本公司高管，持有子公司广东京基智农科技有限公司 49%股权
李明星	持有子公司厦门康达尔牧新实业有限公司 14.19%股权，持有子公司厦门康达尔圆香食品有限公司 20%股权
深圳市众泉建设监理有限公司	持有孙公司通用前海投资（深圳）有限公司 45%的股权
深圳信兴实业公司	本公司之联营公司
京基集团有限公司大梅沙喜来登酒店	本公司控股股东之分公司
深圳市京基房地产股份有限公司京基一百大厦一期停车场	本公司控股股东之子公司的分公司
深圳市京基宏达实业有限公司	本公司控股股东之子公司的子公司
深圳市京基百纳商业管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳瑞和新业企业管理有限公司	本公司控股股东之子公司
柳杨	本公司之监事

### (五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市水务（集团）有限公司	采购成品水	---	29,271,242.28
深圳市京基房地产股份有限公司	销售佣金	382,344,772.07	348,260,410.05
深圳市京基房地产股份有限公司	代建管理	73,036,347.48	68,461,564.84
深圳市京基房地产股份有限公司	房租	10,829,754.42	10,705,843.56
深圳市京基百纳商业管理有限公司	房租	1,867,880.89	731,680.60
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	酒店	404,749.15	554,005.95
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	酒店	27,988.80	1,100.00
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	餐饮	405,011.00	535,521.00
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	物业服务	1,659,212.02	1,405,389.08
深圳市京基房地产股份有限公司京基一百大厦一期停车场	物业服务	3,600.00	212,400.00
郑中室内设计（深圳）有限公司	装饰设计	---	649,109.60
京基集团有限公司	担保费	6,846,097.35	---
京基集团有限公司大梅沙喜来登酒店	酒店	44,136.96	---
深圳市京基物业管理有限公司	物业服务	100,260.00	---
合计		477,569,810.14	460,788,266.96

2019 年度，本公司与深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基地产”）签署《房地产项目开发建设及策划营销综合管理服务合同》，本公司应向京基地产支付的管理费用由建设管理费与销售佣金组成，具体如下：（1）建设管理费：代建费按本项目开发建设



总价的 5%收取。（注：本项目开发建设总价包含除土地出让金以外的所有开发建设费用，包括但不限于临时设施费、设计勘察费、报建报审费、人防费用、建安费）（2）销售佣金：销售佣金=销售收入总金额×5%+超额收益（即销售承诺达成后，甲方向乙方支付超额收益=（销售收入总金额-保底单价\*实际销售面积）×25%）（注：物业销售收入总金额是指本项目各期楼盘实际签署的物业销售合同含税总价款）。2021 年度，与京基地产结算的山海上园二期 2、6、7 栋、三期、四期代建管理费为 73,036,347.48 元，与京基地产结算的山海上园二期 2、6、7 栋、四期销售佣金为 382,344,772.07 元。

2020 年度，本公司与深圳市京基宏达实业有限公司签署《城市更新项目合作协议》，双方就公司位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地开展城市更新项目，截止本报告期末该项目仍处于项目开发阶段。

### 3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
京基集团有限公司	禽类商品	7,494.40	---
深圳市京基百纳商业管理有限公司	禽类商品	89,032.00	---
深圳瑞和新业企业管理有限公司	禽类商品	3,270.00	---
合计		99,796.40	---

2021 年 8 月 3 日，公司第十届董事会第二次临时会议审议通过《关于向关联自然人出售商品房的关联交易议案》，同意公司向监事柳杨先生出售山海御园项目商品房一套。该套商品房建筑面积 105.25 平方米，套内建筑面积为 85.02 平方米（前述面积为预售测绘面积），按照预售备案价格定价，总价款为 7,249,573.00 元，截止本报告日，尚未入伙。

### 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
京基集团	284,444,400.00	2020 年 12 月 30 日	2025 年 12 月 24 日	否
京基集团	35,555,600.00	2020 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 24 日	是
京基集团	224,888,900.00	2020 年 12 月 30 日	2025 年 12 月 24 日	否
京基集团	28,111,100.00	2020 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 24 日	是
京基集团	3,200,000.00	2021 年 3 月 23 日	2025 年 12 月 24 日	否
京基集团	400,000.00	2021 年 3 月 23 日	2021 年 12 月 24 日	是
京基集团	9,155,500.00	2021 年 3 月 25 日	2025 年 12 月 24 日	否
京基集团	1,144,500.00	2021 年 3 月 25 日	2021 年 12 月 24 日	是
京基集团	56,890,000.00	2021 年 3 月 23 日	2025 年 12 月 24 日	否
京基集团	7,110,000.00	2021 年 3 月 23 日	2021 年 12 月 24 日	是

深圳市京基智农时代股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

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
京基集团	88,888,800.00	2021年3月24日	2025年12月24日	否
京基集团	11,111,200.00	2021年3月24日	2021年12月24日	是
京基集团	80,000,000.00	2021年6月29日	2029年6月28日	否
京基集团	600,000,000.00	2021年4月15日	2021年12月30日	是
京基集团	381,933,377.28	2021年5月7日	2030年12月29日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年10月19日	2021年9月1日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年10月23日	2021年1月27日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年10月23日	2021年1月27日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年11月18日	2021年3月12日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年11月18日	2021年3月12日	是
谢永东、邱美芳	10,000,000.00	2020年11月27日	2021年9月1日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2021年2月1日	2021年4月28日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年2月1日	2021年5月27日	是
谢永东、邱美芳	6,000,000.00	2021年3月2日	2022年1月18日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年3月4日	2021年6月27日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年3月4日	2021年7月27日	是
谢永东、邱美芳	6,000,000.00	2021年3月9日	2022年1月18日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年4月1日	2021年9月27日	是
谢永东、邱美芳	1,000,000.00	2021年4月1日	2021年8月27日	是
谢永东、邱美芳	6,300,000.00	2021年6月4日	2022年6月3日	否
谢永东、邱美芳	4,000,000.00	2021年10月26日	2022年4月11日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年11月17日	2022年5月9日	否
谢永东、邱美芳	8,000,000.00	2021年11月24日	2022年11月23日	否
谢永东、邱美芳	4,000,000.00	2021年12月16日	2022年12月15日	否
谢永东、邱美芳	4,000,000.00	2021年12月22日	2022年12月21日	否
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2021年12月23日	2022年6月27日	否
谢永东、邱美芳	10,000,000.00	2020年12月2日	2021年12月1日	是
谢永东、邱美芳	12,000,000.00	2020年3月10日	2021年3月9日	是
谢永东	10,000,000.00	2020年3月28日	2021年3月27日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年8月27日	2021年2月27日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年8月27日	2021年2月27日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2020年9月28日	2021年3月28日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2020年9月28日	2021年3月28日	是
谢永东、邱美芳	3,500,000.00	2021年12月1日	2022年11月30日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年12月6日	2022年6月1日	否
谢永东、邱美芳	3,500,000.00	2021年12月9日	2022年12月8日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年3月24日	2021年8月27日	是

深圳市京基智农时代股份有限公司  
2021 年度  
财务报表附注

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
谢永东、邱美芳	1,000,000.00	2021年3月24日	2021年10月27日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年5月28日	2021年9月27日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年5月28日	2021年10月27日	是
谢永东、邱美芳	3,700,000.00	2021年6月18日	2022年6月17日	否
谢永东、邱美芳	1,000,000.00	2021年6月28日	2021年11月19日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2021年6月28日	2021年11月19日	是
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年7月26日	2021年12月8日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2021年8月26日	2021年12月27日	是
谢永东、邱美芳	2,000,000.00	2021年8月26日	2022年1月10日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年9月27日	2022年1月27日	否
谢永东、邱美芳	3,000,000.00	2021年9月27日	2022年2月25日	否
合计	1,975,833,377.28			

#### 5. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	1,646.29

#### 6. 关联方应收应付款项

##### (1) 本公司应收关联方款项

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					
	京基集团有限公司	198.00	---	---	---
	深圳市京基百纳商业管理有限公司	4,980.00	---	---	---
	合计	5,178.00	---	---	---
其他应收款					
	郑玉西	---	---	5,240,514.38	5,240,514.38
	绥化康达尔食品有限公司	---	---	442,945.44	442,945.44
	深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	374,735.58	114,000.58	316,462.08	---
	深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	20,000.00	8,000.00	20,000.00	---
	深圳市众泉建设监理有限公司	25,000.00	10,000.00	25,000.00	5,000.00
	深圳市京基房地产股份有限公司	1,778,284.80	711,313.92	807,838.99	---
	深圳市京基百纳商业管理有限公司	503,868.85	25,193.44	82,431.15	---
	合计	2,701,889.23	868,507.94	6,935,192.04	5,688,459.82

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深圳市京基房地产股份有限公司	128,267,886.87	85,537,347.82
	合计	128,267,886.87	85,537,347.82
预收账款			
	深圳信兴实业公司	26,521,500.51	26,521,500.51
	合计	26,521,500.51	26,521,500.51
合同负债			
	柳杨	6,650,984.40	---
	合计	6,650,984.40	---
其他应付款			
	深圳市京基宏达实业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	京基集团有限公司	159,138.91	---
	合计	20,159,138.91	20,000,000.00

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项

(1) 本公司与深圳信兴实业公司、第三人中粮集团（深圳）有限公司强制清算纠纷案  
深圳信兴实业公司由本公司与中粮集团（深圳）有限公司（以下简称“中粮集团”）于 1988 年 5 月 3 日设立，本公司出资占深圳信兴实业公司（以下简称“信兴公司”）注册资本的 49%，中粮集团出资占信兴公司注册资本的 51%。2017 年 5 月经本公司申请，深圳市罗湖区人民法院作出（2017）粤 0303 清申 3 号民事裁定书，受理本公司对信兴公司的强制清算申请，并指定由广东竞德律师事务所担任信兴公司清算组。截至目前，本案尚在清算过程中。

(2) 深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司诉本公司及第三人深圳市深水龙岗水务集团有限公司合同纠纷案

2020 年 4 月 22 日，本公司收到深圳市龙岗区人民法院（2020）粤 0307 民初 11353 号案应诉通知书及相关起诉材料。深圳市龙岗区布吉镇投资管理有限公司诉讼请求事项为：1、判决被告按深圳市布吉供水有限公司净资产值的 50% 向原告回转被告持有的深圳市布吉供水有限公司 70% 股权，并协助原告办理工商变更登记等手续；2、判令被告向原告移交深圳市布吉供水有限公司的印章、证照、以签署的合同以及全部账务材料；3、本案诉讼费、公证费、评估费、保全费用等由被告承担。2021 年 6 月 28 日，深圳市龙岗区人民法院作出（2020）粤 0307

民初11353号民事判决书，判决：1、被告于本判决生效之日十日内向原告返还其持有的深圳市布吉供水有限公司70%股权，并协助将该股权变更登记至原告名下；2、被告于本判决生效之日起十日内向原告移交深圳市布吉供水有限公司的印章、财务专用章、发票专用章、营业执照正副本、开户许可证及相关经济合同、资产证明文件、全部财务资料等。公司不服判决，已提起上诉。截至目前，本案尚在审理过程中。

(3) 赵树雄诉深圳市金鹏辉实业发展实业有限公司及本公司建设工程施工合同纠纷案

2020年4月24日，本公司收到深圳市宝安区人民法院（2020）粤0306民初419号案应诉通知书及相关起诉材料。赵树雄诉讼请求事项为：1、判令两被告共同向原告支付工程款人民币2,035,656.74元，逾期利息360,721.2元（按中国人民银行同期同类贷款利率自2016年1月26日，暂计至2019年9月30日，应计至实际清偿之日）；2、判令本案的诉讼费由两被告承担。

2021年7月29日，本公司收到宝安区人民法院作出的（2020）粤0306民初419号民事判决书，判决：1、深圳市金鹏辉实业发展实业有限公司应于本判决生效之日起十日内支付赵树雄款项954,626.11元，并赔付相关利息（以954,626.11元为基数，自2017年5月18日起计付至清偿之日止；计付标准，截止2019年8月19日期间的利息按中国人民银行公布的同期同类贷款利率计付，2019年8月20日起的利息按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计付）；2、驳回赵树雄其他诉讼请求。本公司及赵树雄均已上诉，截至目前，案件正在二审审理中。

(4) 本公司诉领翔船舶服务（上海）有限公司服务合同纠纷案

2020年10月28日，本公司向罗湖区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、请求判令被告返还原告咨询费人民币800,000元及利息人民币51,968.21元；2、请求判令被告承担本案的诉讼费、保全费及保全担保费。

2021年10月11日本公司收到罗湖区人民法院（2020）粤0303民初44337号《民事判决书》，判决驳回本公司全部诉讼请求，本公司已上诉，截至目前，案件正在二审审理中。

(5) 本公司诉李力夫不当得利纠纷案

2020年11月3日，本公司向福田区人民法院提起诉讼，诉讼请求为：1、判决李力夫向本公司返还其从本公司处预先领取的2017年度绩效薪酬人民币1,053,916.49元；2、判决李力夫返还其从本公司处领取的2017年度固定薪酬的30%，计人民币184,364.82元；3、判决李力夫承担本案诉讼费、保全费、保全担保费。

2021年12月1日本公司收到福田区人民法院（2020）粤0304民初57324号《民事判决书》，判决李立夫向本公司返还1,053,916.49元。李立夫已上诉，截至目前，案件正在二审审理中。

(6) 智农食品诉宝能百货零售有限公司、宝能便利店有限公司合同纠纷案

2021年7月15日，智农食品诉宝能百货零售有限公司、宝能便利店有限公司合同纠纷案，原告的诉讼请求：1. 二被告连带向原告支付货款146,477.21元及利息716.69（以欠付

货款为基数，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率，自货款应付之日起计至实际付清之日，暂计至 2021 年 7 月 31 日）；2. 二被告连带向原告返还食品安全保证金 5,000.00 元；3. 本案诉讼费、保全费等由二被告承担。2021 年 10 月 13 日，本案判决智农食品胜诉，但被告不服并已上诉，案件尚在审理中。

（7）深圳市龙岗区布吉康达尔花园第四届业主委员会诉房地产开发建筑物区分所有权纠纷案及反诉

2021 年 9 月 18 日，房地产开发收到龙岗区人民法院传票、诉状等资料，深圳市龙岗区布吉康达尔花园第四届业主委员会诉请：1. 确认深圳市龙岗区布吉康达尔花园规划用于停放汽车的地面车位归属深圳市龙岗区布吉康达尔花园全体业主共有；2. 确认深圳市龙岗区布吉康达尔花园五期蝴蝶堡规划的 10,629.76m<sup>2</sup> 架空停车位归属深圳市龙岗区布吉康达尔花园全体业主共有。3. 判令被告房地产开发承担涉案全部诉讼费用。

房地产开发提起反诉，反诉诉请为：1. 请求法院判决确认深圳市龙岗区布吉康达尔花园五期规划用于停放汽车的架空层停车位归属房地产开发所有，房地产开发依法享有占有、使用、收益、处分的权利；2. 请求法院判决确认深圳市龙岗区布吉康达尔花园一至五期规划用于停放汽车的地面停车位归属房地产开发所有，房地产开发依法享有占有、使用、收益、处分的权利；3. 请求法院判决确认深圳市龙岗区布吉康达尔花园四期、五期规划用于停放汽车的地下车库，以及地下人防工程停车位均归属房地产开发所有，房地产开发依法享有占有、使用、收益、处分的权利；4. 请求法院判决被告承担本案的全部诉讼费用。截至目前，本诉和反诉案件均尚在审理中。

（8）唐山奥临智能科技有限公司诉广东吴川建筑安装工程有限公司、徐闻智农合同纠纷案

2021 年 10 月 9 日，徐闻智农收到徐闻县人民法院传票和诉状，原告诉请：1. 判决被告广东吴川建筑安装工程有限公司给付原告工程款 761,883.96 元，被告徐闻智农负连带给付责任；2. 判决被告广东吴川建筑安装工程有限公司给付原告违约金（从 2021 年 7 月 11 日起，每天 3,800.00 元计付违约金直至款项支付完毕）；3. 判决两被告负担本案诉讼费用。截至目前，本案件尚在审理中。

（9）房地产开发诉深圳市金地物业管理有限公司合同纠纷案

本公司之子公司房地产开发于 2021 年 10 月 12 日诉深圳市金地物业管理有限公司合同纠纷案，诉请为：1. 判令被告深圳市金地物业管理有限公司向原告房地产开发支付抵扣相应车位管理费后的固定车位月卡收入（按每月 182,300 元的标准，自 2019 年 12 月 10 日至 19 日、2020 年 7 月 1 日至固定车位月卡收入最新支付届期之日止，暂计至 2021 年 8 月 31 日，为人民币 2,428,706.45 元）以及逾期违约金（以每月应付固定车位月卡收入为基数，按日万分之五的标准，自每月固定车位月卡收入支付届期之日的次日，计至被告实际付清之日止，

暂计至 2021 年 8 月 31 日，为人民币 233,688.02 元)；2. 判令被告向原告支付临时停车收入（按被告就康达尔花园收取的临时停车收入的 70%计算，自 2019 年 12 月 10 日至 19 日为 10,426.50 元，自 2020 年 7 月 1 日至临时停车收入最新支付届期之日止，暂按 71,298.98 元/月的标准，暂计至 2021 年 8 月 31 日，为人民币 937,313.24 元)以及逾期付款违约金(以每月应付临时停车收入为基数，按日万分之五的标准，自每月临时停车收入支付届期之日的次日，计至被告实际付清之日止，暂计至 2021 年 8 月 31 日，为人民币 87,757.31 元)；3. 判令本案的诉讼费用全部由被告承担。上述请求事项涉及的总金额暂计人民币 3,687,465.02 元。2021 年 12 月 25 日，本公司收到罗湖区人民法院（2021）粤 0303 民初 28054 号《民事裁定书》，裁定驳回房地产开发起诉。房地产开发已上诉，截止目前，案件尚在审理中。

(10) 甘辉元诉湛江市市兴建水电工程有限公司、林日华、深圳市陆陆建筑工程有限公司、文昌智农劳务合同纠纷案

2021 年 11 月 9 日，文昌智农收到文昌市人民法院传票和诉状，原告诉请：1. 判令四被告向原告支付所欠工程款 3,053,621.30 元及逾期付余款的利息（自 2021 年 8 月 14 日起至实际付款日止，按同期贷款市场报价利率 LPR 计算，暂计算至 2021 年 11 月 1 日，为 26,125.40 元，本息暂合计为 3,079,746.73 元）；2. 判决四被告承担本案全部诉讼费用。截至目前，本案件尚在审理中。

(11) 徐闻林月珠诉徐闻智农、广东吴川建筑安装工程有限公司、紫金财产保险股份有限公司、冯云武、中国平安财产保险股份有限公司深圳分公司、温凡人身伤害纠纷案

2021 年 12 月 3 日，徐闻林月珠诉被告一徐闻智农、被告二广东吴川建筑安装工程有限公司、被告三紫金财产保险股份有限公司、被告四冯云武、被告五中国平安财产保险股份有限公司深圳分公司、被告六温凡人身伤害纠纷案，原告诉请：1. 判令被告五在交强险责任限额范围内赔付原告各项损失暂计 155,198.84 元，其余损失待司法鉴定机构出具司法鉴定意见书后再增加确定；2. 判令被告三在保险金额范围内对原告各项损失承担赔偿责任；3. 判令被告一、被告二、被告四、被告六对被告三、被告五保险金额内对原告各项损失赔偿不足部分，承担赔偿责任；4. 判令本案诉讼费用由六被告负担。截至目前，本案件尚在审理中。

(12) 徐闻周运怀诉广东土霖建筑工程有限公司、徐闻智农合同纠纷案

2021 年 12 月 29 日，徐闻周运怀诉广东土霖建筑工程有限公司、文昌智农合同纠纷案，原告诉请：1. 判决被告广东土霖建筑工程有限公司给付原告工程款 310,775.00 元，被告徐闻智农负连带给付责任；2. 本案诉讼费用由两被告负担。截至目前，本案件尚在审理中。

## 2. 对外提供债务担保形成的或有事项

本公司因房地产项目山海上园二期 2 栋、6 栋及 7 栋和山海御园商品房销售需要，报告期末已审批的对外担保额度合计 1,200,000.00 万元。报告期末，山海上园二期 2 栋、6 栋

及 7 栋的客户购房按揭贷款实际担保余额 14,763.00 万元,山海御园购房客户按揭贷款实际担保余额 309,049.00 万元。除存在上述或有事项外,截止 2021 年 12 月 31 日,本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

### 十三、资产负债表日后事项

#### (一) 利润分配情况

2022 年 3 月 15 日,本公司第十届董事会 2022 年第二次会议审议通过的 2021 年度利润分配预案为:以公司 2021 年 12 月 31 日的总股本 523,239,250 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 13 元(含税),共计分配股利 680,211,025 元(含税);不送红股,不以公积金转增股本。

本次利润分配预案披露后至实施前,若公司股本发生变动,将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

#### (二) 其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外,截至财务报告批准报出日止,本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

### 十四、其他重要事项说明

#### (一) 分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为 4 个经营分部,分别为饲料生产、养殖及销售终端、房地产及其他。这些报告分部是以行业为基础确定的。本公司各个报告分部所属行业分别为饲料行业、养殖行业、房地产行业及其他。

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

#### 报告分部的财务信息

项目	房地产	饲料生产	养殖及销售终端
营业收入	2,225,791,410.57	748,053,223.74	242,001,309.09
营业成本	651,521,447.45	673,207,011.94	266,844,127.08
资产总额	13,068,939,878.31	261,981,794.15	5,741,042,723.59
负债总额	10,199,197,494.05	158,183,420.56	5,978,809,268.26

续:

项目	其他	分部间抵销	合计
营业收入	22,451,071.31	16,822,583.59	3,221,474,431.12
营业成本	19,908,171.02	16,601,057.50	1,594,879,699.99
资产总额	670,104,157.06	4,903,502,304.87	14,838,566,248.24
负债总额	501,490,699.40	4,564,267,203.03	12,273,413,679.24



## (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 1. 沙井地块城市更新计划进展情况

本公司于2011年11月30日与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局（以下简称“宝安管理局”）签订《收地补偿协议书》，宝安管理局同意将本公司位于深圳市宝安区沙井、福永的土地证号分别为宝府国用字（1992）第0400137号、第0300075号两块用地剩余的约24.30万平方米用地整体纳入城市更新开发范围并列入2011年深圳市城市更新计划。本公司在2016年度已陆续停止该土地上的厂房出租，开始项目开发的前期准备工作。2020年6月2日，本公司签署了《关于签署城市更新项目合作协议暨关联交易的议案》，协议约定以2019年12月31日为基准日对项目进行估价，估值结果为合作地块拆迁补偿物业市场价值（含增值税）为553,665.95万元，换算补偿物业面积为122,716.42平方米（包括住宅面积93,503.86平方米，商业面积9,289.28平方米，办公面积19,923.28平方米）。

本公司通过招标方式，在综合考虑商务、资信、城市更新开发经验、项目实施方案等因素后确定拟中标单位为京基地产，并由京基地产指定其全资子公司京基宏达作为本项目具体实施运作的项目公司。公司可获得物业补偿面积共计123,000平方米，其中包括住宅面积93,500平方米，商业面积9,500平方米，办公面积20,000平方米。

协议签署后，京基宏达承担本项目开发的全部风险（包括但不限于最终开发条件改变的风险，如开发用地面积变更（包括增加或减少）的风险，项目容积率变更（包括升高或降低）的风险，地价款及缴纳方式变更的风险，地块用途改变的风险，配套建设保障性住房、产业用房、基础设施和公共服务设施指标改变的风险，开发成本变化的风险）。该项目上的全部租赁收入同时一并归京基宏达所有。截止本报告报出日该项目仍处于项目开发阶段。

2. 截止2021年12月31日，本公司之控股股东京基集团有限公司及其一致行动人深圳市京基时代实业有限公司累计质押所持有的本公司股份305,018,284.00股，占本公司总股本的58.29%。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 应收账款

#### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	134,682.07	753,928.33
1 至 2 年	484,808.30	—
3 年以上	3,479,008.01	3,479,480.57
小计	4,098,498.38	4,233,408.90
减：坏账准备	3,558,463.36	3,517,176.99
合计	540,035.02	716,231.91

## 2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失组合	3,479,008.01	84.88	3,479,008.01	100.00	---
账龄风险组合	619,490.37	15.12	79,455.35	12.83	540,035.02
合计	4,098,498.38	100.00	3,558,463.36	86.82	540,035.02

续:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失组合	3,479,480.57	82.19	3,479,480.57	100.00	---
账龄风险组合	753,928.33	17.81	37,696.42	5.00	716,231.91
合计	4,233,408.90	100.00	3,517,176.99	83.08	716,231.91

## 3. 单项计提预期信用损失组合

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
低于 100 万客户汇总	1,779,008.01	1,779,008.01	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	3,479,008.01	3,479,008.01	100.00	

期末余额中本公司将账龄较长、预计无法收回的应收账款作为单项金额按单项计提坏账准备。

## 4. 账龄风险组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	134,682.07	6,734.10	5.00
1-2 年	484,808.30	72,721.25	15.00
合计	619,490.37	79,455.35	12.83

## 5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失组合	3,479,480.57	---	472.56	---	---	3,479,008.01
账龄风险组合	37,696.42	79,455.35	37,696.42	---	---	79,455.35
合计	3,517,176.99	79,455.35	38,168.98	---	---	3,558,463.36

6. 本期无实际核销的应收账款。

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
深圳市宏浩实业有限公司	1,700,000.00	41.48	1,700,000.00
黄德基	360,059.00	8.79	360,059.00
富福(祥)饲料店	219,531.24	5.36	219,531.24
冯礼权	189,208.00	4.62	189,208.00
盛昌	186,393.00	4.55	186,393.00
合计	2,655,191.24	64.8	2,655,191.24

8. 期末公司不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款。

9. 期末公司不存在因转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,623,397.36	15,351,576.69
应收股利	---	---
其他应收款	4,059,008,293.27	1,506,345,085.50
合计	4,064,631,690.63	1,521,696,662.19

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 应收利息

1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托理财利息	5,623,397.36	15,351,576.69
合计	5,623,397.36	15,351,576.69

(二) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,044,882,383.48	1,491,822,062.73
1 至 2 年	11,426,196.89	44,267,962.42
2 至 3 年	43,915,370.00	11,000.00
3 年以上	34,640,126.50	39,218,726.89
小计	4,134,864,076.87	1,575,319,752.04
减：坏账准备	75,855,783.60	68,974,666.54
合计	4,059,008,293.27	1,506,345,085.50

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联公司往来款	4,043,829,708.49	1,478,684,779.34
应收暂付款	33,236,779.60	1,722,826.62
押金、保证金	57,797,588.78	94,912,146.08
合计	4,134,864,076.87	1,575,319,752.04

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	4,105,887,993.30	46,879,700.03	4,059,008,293.27	1,536,287,519.37	29,942,433.87	1,506,345,085.50
第二阶段	---	---	---	---	---	---
第三阶段	28,976,083.57	28,976,083.57	---	39,032,232.67	39,032,232.67	---
合计	4,134,864,076.87	75,855,783.60	4,059,008,293.27	1,575,319,752.04	68,974,666.54	1,506,345,085.50

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失组合	28,976,083.57	0.70	28,976,083.57	100.00	---
账龄风险组合	4,105,887,993.30	99.30	46,879,700.03	1.14	4,059,008,293.27
合计	4,134,864,076.87	100.00	75,855,783.60	1.83	4,059,008,293.27

续:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失组合	39,032,232.67	2.48	39,032,232.67	100.00	---
账龄风险组合	1,536,287,519.37	97.52	29,942,433.87	1.95	1,506,345,085.50
合计	1,575,319,752.04	100.00	68,974,666.54	4.38	1,506,345,085.50

## 5. 单项计提预期信用损失组合

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
沙井镇实业股份有限公司	9,654,102.00	9,654,102.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
郑玉西	5,090,828.10	5,090,828.10	100.00	账龄较长、预计无法收回
康达溢投资有限公司	3,405,640.59	3,405,640.59	100.00	账龄较长、预计无法收回
深圳市宝丽宣实业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	账龄较长、预计无法收回
小于 100 万元款项单位	7,825,512.88	7,825,512.88	100.00	账龄较长、预计无法收回
合计	28,976,083.57	28,976,083.57		

## 6. 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	29,942,433.87	---	39,032,232.67	68,974,666.54
期初余额在本期	29,942,433.87	---	39,032,232.67	68,974,666.54
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	9,918,943.28	---	-9,918,943.28	---
本期计提	7,705,690.13	---	---	7,705,690.13
本期转回	687,367.25	---	---	687,367.25
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	137,205.82	137,205.82
期末余额	46,879,700.03	---	28,976,083.57	75,855,783.60

## 7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
广东京基智农时代有限公司	关联方往来款	2,464,704,570.00	1 年以内	59.61	---
徐闻县京基智农时代有限公司	关联方往来款	387,396,370.87	1 年以内	9.37	---
贺州市京基智农时代有限公司	关联方往来款	346,984,184.00	1 年以内	8.39	---
高州市京基智农时代有限公司	关联方往来款	188,253,666.44	1 年以内	4.55	---
文昌市京基智农时代有限公司	关联方往来款	154,547,345.51	1 年以内	3.74	---
合计		3,541,886,136.82		85.66	

## 8. 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

## 9. 期末不存在因转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

### 注释3. 长期股权投资

款项性质	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	519,702,488.00	161,417,187.82	358,285,300.18	705,402,488.00	167,117,187.82	538,285,300.18
对联营、合营企业投资	17,984,634.75	---	17,984,634.75	965,485.45	---	965,485.45
合计	537,687,122.75	161,417,187.82	376,269,934.93	706,367,973.45	167,117,187.82	539,250,785.63

### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增减	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
智农贸易	8,200,000.00	8,200,000.00	---	8,200,000.00	---	8,200,000.00
房地产开发	80,000,000.00	80,000,000.00	---	80,000,000.00	---	63,206,269.82
智农工业园	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---
前湾电力	58,470,000.00	58,470,000.00	---	58,470,000.00	---	58,470,000.00
智农实业	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00
康达尔饲料	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
安徽饲料	1,530,000.00	1,530,000.00	---	1,530,000.00	---	1,530,000.00
满旺发展	10,918.00	10,918.00	---	10,918.00	---	10,918.00
前海投资	100,000,000.00	100,000,000.00	---	100,000,000.00	---	---
绥化食品	5,700,000.00	5,700,000.00	-5,700,000.00	---	---	---
惠州智农	24,850,000.00	24,850,000.00	---	24,850,000.00	---	---
牧新实业	36,534,570.00	36,534,570.00	---	36,534,570.00	---	---
圆香食品	7,000.00	7,000.00	---	7,000.00	---	---
智农食品	18,100,000.00	18,100,000.00	---	18,100,000.00	---	---
大丰收	180,000,000.00	180,000,000.00	-180,000,000.00	---	---	---
丰收保险	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
广东智农时代	60,000,000.00	60,000,000.00	---	60,000,000.00	---	---
合计	705,402,488.00	705,402,488.00	-185,700,000.00	519,702,488.00	---	161,417,187.82

### 2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
深圳信兴实业公司*	965,485.45	---	---	---	---
华航直升机(深圳)有限公司	---	18,000,000.00	---	-980,850.70	---
合计	965,485.45	18,000,000.00	---	-980,850.70	---

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
深圳信兴实业公司*	---	---	---	---	965,485.45	---
华航直升机(深圳)有限公司	---	---	---	---	17,019,149.30	---
合计	---	---	---	---	17,984,634.75	---

#### 注释4. 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,216,361,981.62	650,795,169.37	3,221,830,620.04	1,014,318,253.14
其他业务	9,429,428.95	726,278.08	14,134,958.51	110,627.28
合计	2,225,791,410.57	651,521,447.45	3,235,965,578.55	1,014,428,880.42

##### 1. 与履约义务相关的信息:

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要为商品房销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、已将该商品的实物转移给客户，客户接受该商品。

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要为物业出租的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，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。

##### 2. 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

2021 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币 6,896,759,572.48 元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1-2 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### 注释5. 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	---	13,046,469.98
权益法核算的长期股权投资收益	-980,850.70	---
处置长期股权投资确认的收益	248,185,812.74	19,199,234.57
理财产品投资收益	12,585,270.36	36,172,672.17
合计	259,790,232.40	68,418,376.72

## 十六、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	109,222,731.96	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,035,190.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	

项目	金额	说明
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资和其他债权投资取得的投资收益	14,509,878.29	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,116,544.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
减：所得税影响额	64,245,271.05	
少数股东权益影响额（税后）	218,381.82	
合计	50,187,603.38	

## （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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.00	0.7441	0.7441
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.07	0.6482	0.6482

深圳市京基智农时代股份有限公司

（公章）

二〇二二年三月十五日