

武汉市江岸国有资产经营管理
有限责任公司

审 计 报 告

2018 年 12 月 31 日

审 计 报 告

众环审字(2019)011292 号

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司（以下简称江岸国资公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了江岸国资公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018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，我们独立于江岸国资公司，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、 管理层对财务报表的责任

江岸国资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，管理层负责评估江岸国资公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算江岸国资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册会计师



中国 武汉

2019 年 3 月 28 日

合并资产负债表

会合01表

编制单位：武汉市国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	九（一）	948,698,746.71	902,078,340.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款	九（二）	43,117,289.86	139,696,175.59
预付款项	九（三）	1,072,225,713.37	1,078,796,091.19
其他应收款	九（四）	510,495,187.90	325,441,367.76
存货	九（五）	4,316,401,950.69	3,748,975,555.53
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	九（六）	132,023,342.75	111,091,115.42
流动资产合计		7,022,962,231.28	6,306,078,646.37
非流动资产：			
可供出售金融资产	九（七）	371,490,153.00	284,631,480.71
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	九（八）	1,034,653,105.01	830,412,729.49
投资性房地产	九（九）	3,956,852,963.77	3,284,650,905.35
固定资产	九（十）	94,709,393.82	62,000,624.68
在建工程	九（十一）	19,443,838.88	17,408,926.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	九（十二）	186,015.03	246,848.42
开发支出			
商誉	九（十三）	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	九（十四）	74,815.61	149,630.61
递延所得税资产	九（十五）	5,983,326.53	5,183,746.19
其他非流动资产	九（十六）	192,070,115.94	189,131,408.07
非流动资产合计		5,820,825,796.92	4,819,178,368.85
资产合计		12,843,788,028.20	11,125,257,015.22

企业负责人：



主管会计工作负责人：王卫琴

会计机构负责人：

刘敏

合并资产负债表（续）

会合01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款	九（十八）	100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据及应付账款	九（十九）	45,185,280.25	79,626,737.25
预收账款	九（二十）	983,923,736.35	1,021,858,590.70
应付职工薪酬	九（二十一）	5,876,563.57	6,774,805.90
应交税费	九（二十二）	12,047,905.67	22,705,262.62
其他应付款	九（二十三）	3,419,161,709.10	2,509,327,545.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	九（二十四）		1,254,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,566,195,194.94	4,894,292,941.64
非流动负债：			
长期借款	九（二十五）	1,183,000,000.00	1,022,000,000.00
应付债券	九（二十六）	1,790,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款	九（二十七）	113,050,000.00	113,050,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	九（二十八）	15,773,058.01	16,238,771.71
递延所得税负债	九（十五）	175,551,707.78	67,167,768.85
其他非流动负债	九（二十九）	194,487,944.82	191,291,627.75
非流动负债合计		3,471,862,710.61	1,909,748,168.31
负 债 合 计		8,038,057,905.55	6,804,041,109.95
所有者权益：			
实收资本	九（三十）	1,715,090,360.00	1,715,090,360.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	九（三十一）	2,222,859,959.46	2,068,493,810.68
减：库存股			
其他综合收益	九（三十二）	2,207,548.50	2,207,548.50
专项储备			
盈余公积	九（三十三）	56,037,790.68	53,771,479.17
一般风险准备			
未分配利润	九（三十四）	701,005,523.63	385,383,836.75
归属于母公司所有者权益合计		4,697,201,182.27	4,224,947,035.10
少数股东权益		108,528,940.38	96,268,870.17
所有者权益合计		4,805,730,122.65	4,321,215,905.27
负债和所有者权益总计		12,843,788,028.20	11,125,257,015.22

企业负责人：



主管会计工作负责人：

王浩

会计机构负责人：

刘敏

合并利润表

会合02表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017年度
一、营业总收入	九（三十五）	610,104,972.85	665,263,340.18
其中：营业收入	九（三十五）	610,104,972.85	665,263,340.18
二、营业总成本		594,359,950.39	574,158,605.76
减：营业成本	九（三十五）	490,485,788.60	487,228,240.48
税金及附加	九（三十六）	22,542,725.67	18,688,739.66
销售费用		507,106.04	304,879.10
管理费用		72,914,770.70	59,858,682.82
研发费用			
财务费用	九（三十七）	4,381,659.18	6,221,726.47
其中：利息费用		8,668,825.88	13,297,032.28
利息收入		4,512,713.18	8,680,476.46
资产减值损失	九（三十八）	3,527,900.20	1,856,337.23
加：其他收益	九（四十）	2,414,993.80	
投资收益（损失以“-”号填列）	九（四十一）	4,426,881.86	3,505,588.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,134,704.18	-828,733.87
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	九（三十九）	433,633,113.09	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		456,220,011.21	94,610,323.17
加：营业外收入	九（四十二）	3,764,638.73	1,107,967.22
减：营业外支出	九（四十三）	470,189.79	369,168.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		459,514,460.15	95,349,121.50
减：所得税费用	九（四十四）	121,356,220.60	13,577,569.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		338,158,239.55	81,771,551.87
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		324,506,698.39	76,251,267.55
少数股东损益		13,651,541.16	5,520,284.32
（二）按经营持续性分类			
持续经营损益		338,158,239.55	81,771,551.87
终止经营损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		338,158,239.55	81,771,551.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		324,506,698.39	76,251,267.55
归属于少数股东的综合收益总额		13,651,541.16	5,520,284.32

企业负责人：



主管会计工作负责人：

刘平

会计机构负责人：

刘敏

合并现金流量表

编制单位：武汉市国有资产经营管理有限公司

会合03表
单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		477,873,945.75	420,856,353.85
收到的税费返还		636.25	315.07
收到其他与经营活动有关的现金		1,506,473,042.45	1,128,135,047.61
经营活动现金流入小计		1,984,347,624.45	1,548,991,716.53
购买商品、接受劳务支付的现金		1,039,592,695.61	970,574,563.39
支付给职工以及为职工支付的现金		70,984,839.19	64,334,438.98
支付的各项税费		56,493,143.78	62,513,950.70
支付其他与经营活动有关的现金		603,958,974.46	641,370,238.44
经营活动现金流出小计		1,771,029,653.04	1,738,793,191.51
经营活动产生的现金流量净额	九（四十五）	213,317,971.41	-189,801,474.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		19,450,044.03	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,386,506.74	334,322.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		14,005,191.00	1,058,558.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,589,176.87	
投资活动现金流入小计		41,430,918.64	101,392,881.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		105,336,592.63	406,854,994.89
投资支付的现金		331,199,860.00	815,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		436,536,452.63	1,222,004,994.89
投资活动产生的现金流量净额		-395,105,533.99	-1,120,612,113.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,720,000.00	297,607,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,690,000,000.00	1,390,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			17,205,158.50
筹资活动现金流入小计		1,840,720,000.00	1,704,812,658.50
偿还债务支付的现金		1,393,000,000.00	540,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		217,266,201.59	232,779,145.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		17,045,830.00	108,817,822.00
筹资活动现金流出小计		1,627,312,031.59	881,996,967.13
筹资活动产生的现金流量净额		213,407,968.41	822,815,691.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		31,620,405.83	-487,597,897.28
加：年初现金及现金等价物余额		901,785,589.40	1,389,383,486.68
六、期末现金及现金等价物余额		933,405,995.23	901,785,589.40

企业负责人：



主管会计工作负责人：[印]

会计机构负责人：

[印] 刘敏

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

项 目	2017年度										所有者权益合计
	行次	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1	1,693,090,360.00		1,770,980,353.48		2,207,548.50		53,436,939.02	316,940,209.35		3,836,655,410.35
加：会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4										
二、本年期初余额	5	1,693,090,360.00		1,770,980,353.48		2,207,548.50		53,436,939.02	316,940,209.35		3,836,655,410.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	6	22,000,000.00		297,513,457.20				334,540.15	68,443,627.40		388,291,624.75
（一）综合收益总额	7								76,251,267.55		76,251,267.55
（二）所有者投入和减少资本	8	22,000,000.00		363,829,800.00					385,829,800.00		385,829,800.00
1.所有者投入资本	9	22,000,000.00									22,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入的资本	10										
3.股份支付计入所有者权益的金额	11										
4.其他	12			363,829,800.00							363,829,800.00
（三）专项储备提取和使用	13										
1.提取专项储备	14										
2.使用专项储备	15										
（四）利润分配	16										
1.提取盈余公积	17							334,540.15	-7,807,640.15		-7,473,100.00
其中：法定公积金	18							334,540.15	-334,540.15		
任意公积金	19							66,908.03	-66,908.03		
2.提取一般风险准备	20							267,632.12	-267,632.12		
3.对所有者分配	21										
4.其他	22										
（五）所有者权益内部结转	23										
1.资本公积转增资本	24										
2.盈余公积转增资本	25										
3.盈余公积弥补亏损	26										
4.其他	27										
四、本期期末余额	31	1,715,090,360.00		2,068,493,810.68		2,207,548.50		53,771,479.17	385,383,836.75		4,224,947,035.10

企业负责人：王浩

主管会计工作负责人：周卫军

会计机构负责人：刘敏

资产负债表

会企01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金		653,506,308.12	624,560,347.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款	十三（一）	23,325,481.20	29,939,612.82
预付款项		873,848,384.62	821,305,363.67
其他应收款	十三（二）	467,791,593.94	368,986,435.25
存货		3,642,922,137.44	2,991,452,466.15
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		57,061,406.40	31,080,639.20
流动资产合计		5,718,455,311.72	4,867,324,864.80
非流动资产：			
可供出售金融资产		369,159,860.00	278,330,044.43
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三（三）	1,695,186,705.01	1,490,946,329.49
投资性房地产		3,290,571,730.77	2,808,778,281.83
固定资产		756,566.53	918,787.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		153,846.15	205,128.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,005,244.68	2,572,519.56
其他非流动资产		1,660,755.92	50,698.12
非流动资产合计		5,360,494,709.06	4,581,801,789.28
资产合计		11,078,950,020.78	9,449,126,654.08

企业负责人：



主管会计工作负责人：(王浩)

会计机构负责人：

(刘敏)

资产负债表（续）

会企01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据及应付账款		28,381,803.15	17,005,966.61
预收账款		2,576,493.00	2,688,993.00
应付职工薪酬			
应交税费		775,249.32	825,079.91
其他应付款		3,334,297,436.79	2,431,536,822.83
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			1,254,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,466,030,982.26	3,706,056,862.35
非流动负债：			
长期借款		1,183,000,000.00	1,022,000,000.00
应付债券		1,790,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款		113,050,000.00	113,050,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		110,551,386.58	44,719,823.26
其他非流动负债		1,867,667.00	
非流动负债合计		3,198,469,053.58	1,679,769,823.26
负 债 合 计		6,664,500,035.84	5,385,826,685.61
所有者权益：			
实收资本		1,715,090,360.00	1,715,090,360.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,292,882,082.30	2,142,162,082.30
减：库存股			
其他综合收益		2,207,548.50	2,207,548.50
专项储备			
盈余公积		56,037,790.68	53,771,479.17
一般风险准备			
未分配利润		348,232,203.46	150,068,498.50
所有者权益合计		4,414,449,984.94	4,063,299,968.47
负债和所有者权益总计		11,078,950,020.78	9,449,126,654.08

企业负责人：



主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：刘敏

利润表

会企02表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017年度
一、营业收入	十三（四）	54,522,101.98	45,921,566.07
减：营业成本	十三（四）	20,572,038.95	20,393,318.20
税金及附加		6,098,386.80	4,556,630.73
销售费用			
管理费用		14,532,738.31	10,526,589.68
研发费用			
财务费用		5,574,002.40	7,101,215.07
其中：利息支出			
利息收入			
资产减值损失		1,730,900.47	1,776,371.17
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	十三（五）	4,134,703.78	23,019,818.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,134,704.18	-828,733.87
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		263,326,253.28	
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		273,474,992.11	24,587,259.50
加：营业外收入		1,708,193.50	309,127.76
减：营业外支出		196,234.35	12,513.30
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		274,986,951.26	24,883,873.96
减：所得税费用		67,938,234.79	557,174.88
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		207,048,716.47	24,326,699.08
（一）持续经营净利润		207,048,716.47	24,326,699.08
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.其他			
六、综合收益总额		207,048,716.47	24,326,699.08

企业负责人：



主管会计工作负责人：

王浩

会计机构负责人：

刘敏

现金流量表

会企03表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		63,242,741.18	43,982,671.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,639,455,069.92	1,251,980,153.71
经营活动现金流入小计		1,702,697,811.10	1,295,962,825.22
购买商品、接受劳务支付的现金		722,052,223.13	718,675,911.93
支付给职工以及为职工支付的现金		137,240.00	125,249.98
支付的各项税费		8,340,705.88	20,650,155.45
支付其他与经营活动有关的现金		782,610,997.54	805,267,238.29
经营活动现金流出小计		1,513,141,166.55	1,544,718,555.65
经营活动产生的现金流量净额		189,556,644.55	-248,755,730.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		9,450,044.03	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,094,328.66	308,219.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		14,005,091.00	1,051,558.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,589,176.87	
投资活动现金流入小计		31,138,640.56	101,359,777.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		104,039,162.87	388,507,109.23
投资支付的现金		301,199,860.00	820,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		405,239,022.87	1,208,657,109.23
投资活动产生的现金流量净额		-374,100,382.31	-1,107,297,331.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,720,000.00	297,607,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,690,000,000.00	1,390,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			17,205,158.50
筹资活动现金流入小计		1,840,720,000.00	1,704,812,658.50
偿还债务支付的现金		1,393,000,000.00	530,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		217,184,471.83	232,779,145.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		17,045,830.00	108,817,822.00
筹资活动现金流出小计		1,627,230,301.83	871,996,967.13
筹资活动产生的现金流量净额		213,489,698.17	832,815,691.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		28,945,960.41	-523,237,370.51
加：年初现金及现金等价物余额		624,560,347.71	1,147,797,718.22
六、期末现金及现金等价物余额		653,506,308.12	624,560,347.71

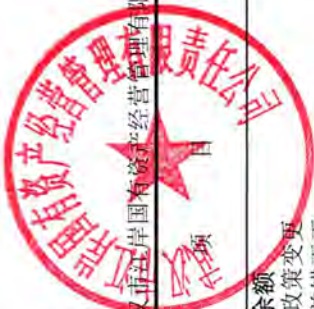
企业负责人：



主管会计工作负责人：王卫军

会计机构负责人：

刘敏



所有者权益变动表

编制单位：武汉胜固国有资产经营管理有限公司
单位：人民币元
会企04表

	行次	2018年度								所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
一、上年年末余额	1	1,715,090,360.00		2,142,162,082.30		2,207,548.50		53,771,479.17	150,068,498.50	4,063,299,968.47
加：会计政策变更	2									
前期差错更正	3									
其他	4									
二、本年期初余额	5	1,715,090,360.00		2,142,162,082.30		2,207,548.50		53,771,479.17	150,068,498.50	4,063,299,968.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6			150,720,000.00				2,266,311.51	198,163,704.96	351,150,016.47
（一）综合收益总额	7								207,048,716.47	207,048,716.47
（二）所有者投入和减少资本	8			150,720,000.00						150,720,000.00
1.所有者投入资本	9									
2.其他权益工具持有者投入的资本	10									
3.股份支付计入所有者权益的金额	11									
4.其他	12			150,720,000.00						150,720,000.00
（三）专项储备提取和使用	13									
1.提取专项储备	14									
2.使用专项储备	15									
（四）利润分配	16									
1.提取盈余公积	17							2,266,311.51	-8,885,011.51	-6,618,700.00
其中：法定公积金	18							2,266,311.51	-2,266,311.51	
任意公积金	19							453,262.30	-453,262.30	
# 储备基金	20							1,813,049.21	-1,813,049.21	
# 企业发展基金	21									
# 利润归还投资	22									
2.提取一般风险准备	23									
3.对所有者的分配	24									
4.其他	25									
（五）所有者权益内部结转	26									
1.资本公积转增资本	27									
2.盈余公积转增资本	28									
3.盈余公积弥补亏损	29									
4.其他	30									
四、本期期末余额	31	1,715,090,360.00		2,292,882,082.30		2,207,548.50		56,037,790.68	348,232,203.46	4,414,449,984.94

企业负责人：

王浩
201810131774

主管会计工作负责人：王

会计机构负责人：

刘敏



所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：武汉市国有资产经营管理有限公司

项 目	行 次	2017年度							所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	1	1,693,090,360.00		1,778,332,282.30		2,207,548.50		53,436,939.02	3,660,616,569.39
加：会计政策变更	2								
前期差错更正	3								
其他	4								
二、本年期初余额	5	1,693,090,360.00		1,778,332,282.30		2,207,548.50		53,436,939.02	3,660,616,569.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	22,000,000.00		363,829,800.00				334,540.15	402,683,399.08
（一）综合收益总额	7							24,326,699.08	24,326,699.08
（二）所有者投入和减少资本	8	22,000,000.00		363,829,800.00					385,829,800.00
1.所有者投入资本	9	22,000,000.00							22,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入的资本	10								
3.股份支付计入所有者权益的金额	11								
4.其他	12			363,829,800.00					363,829,800.00
（三）专项储备提取和使用	13								
1.提取专项储备	14								
2.使用专项储备	15								
（四）利润分配	16							334,540.15	-7,473,100.00
1.提取盈余公积	17							334,540.15	
其中：法定公积金	18							66,908.03	
任意公积金	19							267,632.12	
# 储备基金	20								
# 企业发展基金	21								
# 利润归还投资	22								
2.提取一般风险准备	23								
3.对所有者的分配	24							-7,473,100.00	-7,473,100.00
4.其他	25								
（五）所有者权益内部结转	26								
1.资本公积转增资本	27								
2.盈余公积转增资本	28								
3.盈余公积弥补亏损	29								
4.其他	30								
四、本期期末余额	31	1,715,090,360.00		2,142,162,082.30		2,207,548.50		53,771,479.17	4,063,299,968.47

企业负责人：

主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：

刘敏

财务报表附注

(2018年12月31日)

一、公司的基本情况

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司(以下简称“本公司”)是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字(2008)21号文件批准,由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室出资组建,公司于2008年5月14日在武汉市工商行政管理局注册登记。

公司成立时的注册资本为50,000.00万元,本次出资已经武汉华中会计师事务所有限责任公司审验,并于2010年5月28日出具武华验【2010】002号验资报告。

2013年12月26日,根据股东会决议(岸国资[2013]17号关于增加武汉市江岸区国有资产经营管理有限责任公司注册资本的通知)和修改后的章程,申请增加注册资本人民币994,459,360.00元,变更后的注册资本为人民币1,494,459,360.00元。变更注册资本后,股东仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。2014年8月28日,武汉市工商局江岸分局向本公司换发了《企业法人营业执照》。

2014年11月,区财政拨付国资公司资本金50,000,000.00元,2016年1月区财政拨付国资公司资本金148,631,000.00元,两次共计198,631,000.00元。2016年2月4日,本公司在武汉市工商行政管理局江岸分局办理变更登记手续,申请增加注册资本198,631,000.00元,变更后的注册资本为人民币1,693,090,360.00元。变更注册资本后,股东仍然是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。2016年11月17日,武汉市工商局江岸分局向本公司换发了《营业执照》。

2017年12月国开发展基金有限公司以债转股形式对国资公司增资22,000,000.00元,增资后国资公司注册资本变更为1,715,090,360.00元。

截至2018年12月31日,本公司注册资本为人民币1,715,090,360.00元,实收资本为人民币1,715,090,360.00元,实收资本(股东)情况详见附注九(三十)。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式:有限责任公司

本公司注册地址:江岸区洞庭街35号3栋1-3层1室

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理;物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售;

对文化产业的投资及投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计2家，详见本附注八（一）。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。

三、 财务报表的编制基础

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

四、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

五、 重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（二）营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（三）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中

的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的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购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团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。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②对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，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

（五）合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2018年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其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，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所

所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

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

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司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。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司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原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产份额的差额，均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。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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

益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。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应当划分为共同经营：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；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；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。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）12。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。

本集团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，本集团全额确认该损失。本集团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，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行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对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

（3）金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和

其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期回购；属于进行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对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（九）应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额占应收款项期末余额前 5 名的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据

组合1	已单独计提减值准备及组合2的应收款项、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合2	有确凿证据能收回的应收款项不计提坏账准备

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）

组合1	账龄分析法
组合2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	0.5%	0.5%
1—2年	3%	3%
2—3年	10%	10%
3—4年	20%	20%
4—5年	30%	30%
5年以上	100%	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(十) 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生

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。具体划分为原材料、开发成本、库存商品（开发产品）、低值易耗品等。

（2）存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

（3）存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时采用一次摊销法，周转材料根据实际情况采用分次摊销法进行摊销。

（5）期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

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

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。

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。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

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，合并计提存货跌价准备。

（6）存货的盘存制度：存货按期盘点，年度终了前进行全面盘点。

（十一）持有待售类别的确认标准和会计处理方法

（1）持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团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。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差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；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法,而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的,持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低计量:①划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;②可收回金额。

(十二) 长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量:

①企业合并形成的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A、同一控制下的企业合并中,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用,包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用,抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中,本集团区别下列情况确定合并成本:

a) 一次交换交易实现的企业合并,合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值;

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并,以购买日之前所持被购买方的股权投资的

账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

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

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。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。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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；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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。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。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

（十三）投资性房地产的确认和计量

（1）本集团的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。主要包括：

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

（2）本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①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；

②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；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

【采用公允价值模式的，应披露该项会计政策选择的依据，包括认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的依据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。以下是一份案例：】

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

（十四）固定资产的确认和计量

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- 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）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	50	4	1.92
运输工具	10	4	9.6
机器设备	10	4	9.6
办公设备	10	4	9.6
电子设备	5	4	19.2
其他	5	4	19.2

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数

有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

（十五）在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，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。

（3）在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

（十六）借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

（十七）无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

（2）无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（十八）长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

（十九）长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对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。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十）职工薪酬

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

（1）短期薪酬

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

（2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十一）预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值

确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。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。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十二）股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益工具结算的股份支付

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

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按本公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权等权益工具，如果不存在条款和条件相似的交易期权等权益工具，通过期权定价模型来估计所授予的权益工具的公允价值。

本公司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），本公司确认已得到服务相对应的成本费用。

（2）以现金结算的股份支付

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以现金结算的股份支付,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。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以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。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据:在等待期内每个资产负债表日,本公司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,以作出可行权权益工具的最佳估计。

(4) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值,本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加;如果修改增加了所授予的权益工具的数量,本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加;如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件,本公司在处理可行权条件时,考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值,本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础,确认取得服务的金额,而不考虑权益工具公允价值的减少;如果修改减少了授予的权益工具的数量,本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理;如果以不利于职工的方式修改了可行权条件,在处理可行权条件时,不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具(因未满足可行权条件而被取消的除外,则将取消或结算作为加速可行权处理,立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十三) 收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制,收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业时,确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已完工作量的测量（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例、已经发生的成本占估计总成本的比例）。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

（二十四）政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

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

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十五）所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

（二十六）经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；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进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在

实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时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。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十七）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

（二十八）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （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。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。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列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

（二十九）分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活

动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（三十）主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

本集团会计报告期内未发生会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本集团会计报告期内未发生会计估计变更事项。

（3）前期差错更正

本集团会计报告期内未发生前期差错变更事项

六、财务报表格式变更

财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较期间数据，导致本期财务报表和比较期间原财务报表的部分项目列报内容不同，但追溯重述数据对本集团合并财务报表和母公司财务报表相关期末或期间的合并及母公司股东权益总额和合并及母公司净利润金额无影响。

七、税项

1、增值税销项税税率为 6%、11%，按扣除进项税后的余额缴纳。2016 年 4 月 30 日之前取得的房产租赁收入按 5%的征收率计算应纳税所得额。

- 2、城市维护建设税为应纳流转税额的 7%。
- 3、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、地方教育附加为应纳流转税额的 1.5%。
- 5、所得税：企业所得税税率为 25%。

八、企业合并及合并财务报表

（一）本年纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	武汉市江岸区房地产公司	1	有限公司	江岸区洞庭街 35 号 3 栋 1-3 层 1 室	公房管理、建筑安装等	8600 万	100	100	65,553.36 万	其他
2	武汉众治社区服务有限公司	1	有限公司	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 2 层 1 室	中介服务、物业管理等	500 万	100	100	500 万	投资设立

（二）在合营安排中的权益

1.重要合营、联营企业的基础信息

被投资单位名称	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	
一、合营企业						
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	武汉	武汉市江岸区洞庭街 35 号	历史风貌区的保护开发建设	45.00		权益法
二、联营企业						
武汉吉庆民俗街商业管理有限公司	武汉	武汉市江岸区大智路 1 号吉庆民俗街一期 2 区 1 栋 5 层 1 商室	企业管理咨询；商业运营管理	35.00		权益法
武汉东方飞马企业管理有限公司	武汉	武汉市江岸区上海街黎黄陂路 7 号 1 栋 2 层	企业管理咨询；企业营销策划	30.00		权益法

被投资单位名称	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	
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	武汉	武汉市江岸区上海街青岛路10号	房屋租赁、项目投资、管理咨询	35.00		权益法
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	武汉	武汉市江岸区胜利街257号	企业咨询管理、物业管理、房地产营销策划等	30.00		权益法

九、合并会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明, 期末余额指 2018 年 12 月 31 日余额, 年初余额指 2017 年 12 月 31 日余额, 金额单位为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	24,000.00	24,000.00
银行存款	933,381,995.23	901,761,589.40
其他货币资金	15,292,751.48	292,751.48
合计	948,698,746.71	902,078,340.88

(二) 应收票据及应收账款

种类	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	43,117,289.86	139,696,175.59
合计	43,117,289.86	139,696,175.59

1 应收账款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	46.32	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	28,972,497.19	53.68	3,355,207.33	11.58	25,617,289.86
组合 2					
组合小计	28,972,497.19	53.68	3,355,207.33	11.58	25,617,289.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	53,972,497.19	100.00	10,855,207.33	20.11	43,117,289.86

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	152,194,282.07	100.00	12,498,106.48	8.21	139,696,175.59
组合 2					
组合小计	152,194,282.07	100.00	12,498,106.48	8.21	139,696,175.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	152,194,282.07	100.00	12,498,106.48	8.21	139,696,175.59

(1) 按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	17,480,882.13	87,404.41	0.50
1年至2年(含2年)	1,187,873.00	35,636.19	3.00
2年至3年(含3年)	3,941,605.32	394,160.53	10.00
3年至4年(含4年)	4,125,075.68	825,015.14	20.00
4年至5年(含5年)	320,100.00	96,030.00	30.00
5年以上	1,916,961.06	1,916,961.06	100.00
合计	28,972,497.19	3,355,207.33	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	66,041,006.10	330,204.03	0.50
1年至2年(含2年)	47,687,367.60	1,430,621.03	3.00
2年至3年(含3年)	10,450,198.06	1,045,019.81	10.00
3年至4年(含4年)	850,782.87	170,156.57	20.00
4年至5年(含5年)	25,204,032.00	7,561,209.60	30.00
5年以上	1,960,895.44	1,960,895.44	100.00
合计	152,194,282.07	12,498,106.48	

确定该组合的依据详见附注五（九）。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 -1,642,899.15 元。

（3）按欠款方归集的 2018 年 12 月 31 日期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例 (%)
信达恒昌花园资产包	非关联关系	25,000,000.00	5 年以上	46.32
武汉电子产业集团	非关联关系	6,639,264.00	2-4 年	12.30
三亚用友软件科技有限公司	非关联关系	2,012,000.00	1 年内	3.73

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例 (%)
文昌市锦山镇人民政府	非关联关系	2,000,000.00	1 年内	3.71
翔盛投资湖北有限公司	非关联关系	1,010,000.00	1 年内	1.87
合计		36,661,264.00		67.93

(4) 按欠款方归集的 2017 年 12 月 31 日期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例(%)
海南管陶投资有限公司	非关联关系	42,461,165.06	1-2 年	27.90
信达恒昌花园资产包	非关联关系	25,170,711.00	4-5 年	16.54
武汉电子产业集团	非关联关系	6,639,264.00	1-3 年	4.36
武汉市景明房地产开发有限公司	非关联关系	6,148,259.70	1-3 年	4.04
湖北闽鑫投资建设有限公司	非关联关系	4,470,000.00	3-4 年	2.94
合计		84,889,399.76		55.78

(三) 预付账款

1. 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	期末数		年初数	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内(含1年)	342,280,609.28	31.92	371,409,187.92	34.43
1年至2年(含2年)	172,031,404.57	16.04	402,933,516.67	37.35
2年至3年(含3年)	305,426,827.15	28.49	78,055,554.85	7.23
3年以上	252,486,872.37	23.55	226,397,831.75	20.99
合计	1,072,225,713.37	100.00	1,078,796,091.19	100.00

2. 本期预付账款中无持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

3. 预付账款金额较大情况

项目	性质	期末余额	占预付账款总额比例 (%)
湖北福星惠誉金桥置业公司	房款	280,368,956.20	26.15
武汉市商业储运有限公司	拆迁预付款	45,500,000.00	4.24
吴清明	工程款	29,198,743.86	2.72
吉庆街空军房产	房款	21,706,303.53	2.02
八七会址拆迁款	工程款	19,812,051.00	1.85
合计		396,586,054.59	36.98

(四) 其他应收款

项目	期末数	年初数
应收利息		
应收股利	4,605,556.00	4,605,556.00
其他应收款	505,889,631.90	320,835,811.76
合 计	510,495,187.90	325,441,367.76

1. 应收股利分类

项目	年初余额	期末余额	未收回 的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	4,605,556.00	4,605,556.00		
其中：(1) 黄浦科技发展有限公司	4,605,556.00	4,605,556.00	未支付	否
合计	4,605,556.00	4,605,556.00		

2. 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	49,673,794.66	9.65	9,108,117.42	18.34	40,565,677.24
组合 2	465,323,954.66	90.35			465,323,954.66
组合小计	514,997,749.32	100.00	9,108,117.42	1.77	505,889,631.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	514,997,749.32	100.00	9,108,117.42	1.77	505,889,631.90

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	93,322,589.01	28.36	8,236,878.25	8.83	85,085,710.76
组合 2	235,750,101.00	71.64			235,750,101.00
组合小计	329,072,690.01	100.00	8,236,878.25	2.50	320,835,811.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	329,072,690.01	100.00	8,236,878.25	2.50	320,835,811.76

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	8,797,454.53	43,987.27	0.50
1年至2年（含2年）	5,982,347.39	179,470.42	3.00
2年至3年（含3年）	6,874,545.43	687,454.54	10.00
3年至4年（含4年）	21,641,193.49	4,328,238.70	20.00
4年至5年（含5年）	3,584,696.19	1,075,408.86	30.00
5年以上	2,793,557.63	2,793,557.63	100.00
合计	49,673,794.66	9,108,117.42	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	48,730,340.05	243,651.69	0.50
1年至2年（含2年）	12,242,688.82	367,280.68	3.00
2年至3年（含3年）	23,153,935.11	2,315,393.51	10.00
3年至4年（含4年）	4,639,976.78	927,995.35	20.00
4年至5年（含5年）	247,273.18	74,181.95	30.00
5年以上	4,308,375.07	4,308,375.07	100.00
合计	93,322,589.01	8,236,878.25	

确定该组合的依据详见附注五（九）。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,199,656.07 元。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
办公室装修工程款	工程款	97,122.70	黄埔人家售楼部装修工程款，根据审计报告审定金额，调整的多付工程款，无法让对方单位退回。	否

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
公房租金	租金	13,059.20	本单位垫付的房管员未收回的公房租金，后因房屋拆迁等原因无法收回，年代久远，无法查证。	否
湖北客车厂	费用	32,300.00	黄埔人家项目购汽车费用、搬家费用，实际用途为费用。	否
门面电表增容费	增容费	157,835.00	黄埔人家1号楼门面加装低压电缆工程款，实际用途为费用。	否
电力建设债券	债券	1,400.00	1987年购买了1400元无息电力建设债券，因债券收款单遗失且超过债券期限15年，无法收回。	否
陈志刚	医药费	26,700.00	2015年内退人员陈志刚在二七征收过程中被征收户打伤，本单位为其垫付了26700元医院费，为防止其漫天索要医药费，以借款形式垫付。	否
合计		328,416.90		

(4) 按欠款方归集的2018年12月31日期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	124,858,526.80	1-4年	27.79
江岸区二七街办事处	往来款	9,640,000.00	3-4年	2.15
三亚市城郊人民法院	强制执行款	6,048,596.19	1-3年	1.35
武汉全真新视界科技有限公司	保证金	3,630,000.00	2-3年	0.81
翔盛投资湖北有限公司	工程扣划款	2,490,422.04	1-2年	0.55
合计		146,667,545.03		32.65

(5) 按欠款方归集的2017年12月31日期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	上期末余额	年限	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	81,700,080.06	1-3年	24.83

单位名称	款项性质	上期末余额	年限	占其他应收款期末 余额合计数的比例(%)
江岸区二七街办事处	往来款	9,640,000.00	2-3 年	2.93
江岸区土地储备中心	过渡费	7,939,690.00	3 年以上	2.41
武汉万源昌房地产开发 有限公司	工程保证 金	3,500,000.00	1-3 年	1.06
海南生态软件园	工程保证 金	3,000,000.00	3 年以上	0.91
合计		105,779,770.06		32.14

(五) 存货

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
1、开发成本、 在产品	4,012,547,488.53		4,012,547,488.53	3,516,899,041.35		3,516,899,041.35
2、库存商品 (开发产品)	303,248,325.52		303,248,325.52	231,691,828.17		231,691,828.17
3、低值易耗 品	606,136.64		606,136.64	384,686.01		384,686.01
合计	4,316,401,950.69		4,316,401,950.69	3,748,975,555.53		3,748,975,555.53

注：2018 年存货中资本化利息金额 93,294,480.89 元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税金	120,029,179.92	99,096,952.59
理财产品		
待处理财产损益	11,994,162.83	11,994,162.83
合计	132,023,342.75	111,091,115.42

(七) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
其中：按成本计量的权益工具	375,461,296.28	3,971,143.28	371,490,153.00
合计	375,461,296.28	3,971,143.28	371,490,153.00

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	284,631,480.71		284,631,480.71
其中：按成本计量的权益工具	284,631,480.71		284,631,480.71
合计	284,631,480.71		284,631,480.71

2. 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
汉口银行股份有限公司	326,293.00			326,293.00
武房集团	1,064,000.00			1,064,000.00
房地咨询股份有限公司	540,000.00			540,000.00
华中房地产股份有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
长盛房地产有限公司	2,971,143.28			2,971,143.28
武汉联发建设监理有限公司	100,000.00			100,000.00
武汉市房屋交易置换公司	250,000.00			250,000.00
武汉长青房地产公司	50,000.00			50,000.00

被投资单位名称	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
黄浦科技发展公司	30,000,000.00	280,000.00		30,280,000.00
武汉城际铁路投资有限公司	136,880,000.00			136,880,000.00
湖北力邦投资担保有限责任公司	2,000,000.00			2,000,000.00
武汉市景明房地产开发有限责任公司（原黎明恩施分公司）	9,450,044.43		9,450,044.43	
武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00
国华人寿保险股份有限公司		99,999,860.00		99,999,860.00
合计	284,631,480.71	100,279,860.00	9,450,044.43	375,461,296.28

注 1：长盛房地产有限公司本年全额计提减值准备系公司已注销，无法收回对外投资，本年全额计提减值准备；华中房地产股份有限公司全额计提减值准备系公司不存在，无法收回对外投资，本年全额计提减值准备。

注 2：公司本年新增对国华人寿保险股份有限公司投资 99,999,860.00 元，持股比例 0.23%。

（八）长期股权投资

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业						
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	1,026,899,987.63		1,026,899,987.63	825,434,716.18		825,434,716.18
小计	1,026,899,987.63		1,026,899,987.63	825,434,716.18		825,434,716.18
二、联营企业						
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	6,553,050.55		6,553,050.55	4,428,041.17		4,428,041.17

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
武汉平和仓企业管理咨询有限公司				549,972.14		549,972.14
武汉东方飞马企业管理有限公司						
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	1,200,066.83		1,200,066.83			
小计	7,753,117.38		7,753,117.38	4,978,013.31		4,978,013.31
合计	1,034,653,105.01		1,034,653,105.01	830,412,729.49		830,412,729.49

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
汉口历史文化风貌街区经营管理有限公司	200,000,000.00		1,465,271.45					
小计	200,000,000.00		1,465,271.45					
二、联营企业								
武汉吉庆民俗街商业管理有限公司			3,219,338.04			-1,094,328.66		
武汉平和仓企业管理咨询有限公司			-549,972.14					
武汉东方飞马企业管理有限公司								
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	1,200,000.00		66.83					
小计	1,200,000.00		2,669,432.73			-1,094,328.66		
合计	201,200,000.00		4,134,704.18			-1,094,328.66		

（九）投资性房地产

1.本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量：

项目	期初公允价值	本期增加额			本期减少额		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、原价合计	3,030,454,142.48	315,077,846.31	21,953,277.59		6,586,849.13	91,818,178.04	3,269,080,239.21
1. 房屋、建筑物	3,030,454,142.48	315,077,846.31	21,953,277.59		6,586,849.13	91,818,178.04	3,269,080,239.21
二、公允价值变动合计	254,196,762.87			433,828,673.76	252,712.07		687,772,724.56
1. 房屋、建筑物	254,196,762.87			433,828,673.76	252,712.07		687,772,724.56
三、投资性房地产账面价值合计	3,284,650,905.35	315,077,846.31	21,953,277.59	433,828,673.76	6,839,561.20	91,818,178.04	3,956,852,963.77
1. 房屋、建筑物	3,284,650,905.35	315,077,846.31	21,953,277.59	433,828,673.76	6,839,561.20	91,818,178.04	3,956,852,963.77

（十）固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产	94,709,393.82	62,000,624.68
固定资产清理		
合 计	94,709,393.82	62,000,624.68

1.固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原价合计	77,325,781.89	34,681,443.81	1,002,627.22	111,004,598.48
其中：房屋及建筑物	64,622,533.39	33,160,040.24		97,782,573.63
机器设备	43,855.00	7,386.18		51,241.18
运输设备	8,728,003.82	786,284.64	391,422.22	9,122,866.24
电子设备	2,791,236.81	414,093.12	364,580.00	2,840,749.93
办公设备	1,064,535.87	308,469.63	246,625.00	1,126,380.50
其他	75,617.00	5,170.00		80,787.00
二、累计折旧合计	15,325,157.21	1,819,974.56	849,927.11	16,295,204.66
其中：房屋及建筑物	7,688,533.87	842,017.91	35,626.00	8,494,925.78

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	30,699.34	1,468.00		32,167.34
运输设备	5,482,941.23	506,084.68	222,790.28	5,766,235.63
电子设备	1,465,046.76	359,111.21	349,170.83	1,474,987.14
办公设备	616,019.61	109,140.36	242,340.00	482,819.97
其他	41,916.40	2,152.40		44,068.80
三、固定资产账面净值合计	62,000,624.68			94,709,393.82
其中：房屋及建筑物	56,933,999.52			89,287,647.85
机器设备	13,155.66			19,073.84
运输设备	3,245,062.59			3,356,630.61
电子设备	1,326,190.05			1,365,762.79
办公设备	448,516.26			643,560.53
其他	33,700.60			36,718.20
四、减值准备累计合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	62,000,624.68			94,709,393.82
房屋及建筑物	56,933,999.52			89,287,647.85
机器设备	13,155.66			19,073.84
运输设备	3,245,062.59			3,356,630.61
电子设备	1,326,190.05			1,365,762.79
办公设备	448,516.26			643,560.53
其他	33,700.60			36,718.20

(十一) 在建工程

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
在建工程	19,443,838.88		19,443,838.88	17,408,926.00		17,408,926.00
工程物资						
合计	19,443,838.88		19,443,838.88	17,408,926.00		17,408,926.00

1.在建工程项目变动情况

工程名称	期初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化累计金额	期末余额
合计	17,408,926.00	2,034,912.88				19,443,838.88
购置办公楼	17,408,926.00	2,034,912.88				19,443,838.88

(十二) 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	828,784.89			828,784.89
其中：软件	828,784.89			828,784.89
二、累计摊销合计	581,936.47	60,833.39		642,769.86
其中：软件	581,936.47	60,833.39		642,769.86
三、减值准备合计				
其中：软件				
四、账面净值合计	246,848.42			186,015.03
其中：软件	246,848.42			186,015.03

(十三) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉市江岸区房地产公司	145,362,069.33			145,362,069.33
合 计	145,362,069.33			145,362,069.33

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	149,630.61		74,815.00		74,815.61	
合计	149,630.61		74,815.00		74,815.61	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	5,983,326.53	23,933,306.12	5,183,746.19	20,734,984.73
资产减值准备	5,983,326.53	23,933,306.12	5,183,746.19	20,734,984.73
可抵扣亏损				
二、递延所得税负债	175,551,707.78	702,206,831.12	67,167,768.85	268,671,075.35
投资性房地产公允价值变动	175,551,707.78	702,206,831.12	67,167,768.85	268,671,075.35

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
经租房产	192,019,417.82	189,080,709.95
其他	50,698.12	50,698.12
合 计	192,070,115.94	189,131,408.07

(十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	年初余额	受限原因
投资性房地产	0.00	978,117,194.45	

注：本年抵押借款已全部结清。

(十八) 短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

(十九) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	45,185,280.25	79,626,737.25
合 计	45,185,280.25	79,626,737.25

1. 应付账款账龄情况

项目	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	16,391,130.82	51,452,783.60
1-2 年 (含 2 年)	1,597,609.18	1,808,696.44
2-3 年 (含 3 年)	1,808,696.44	319,094.04
3 年以上	25,387,843.81	26,046,163.17
合计	45,185,280.25	79,626,737.25

2. 大额应付账款情况

单位名称	性质	期末余额
武汉市城市规划设计院	设计费	7,824,000.00
上海三益建筑设计公司	设计费	3,260,000.00
台北一村 114 号	拆迁补偿款	3,098,800.00
义成大厦（义成东里）	房款	3,000,000.00
华清园项目工程结算暂付款	项目款	1,613,429.18
合计		18,796,229.18

单位名称	性质	期初余额
武汉市城市规划设计院	设计费	7,824,000.00
上海三益建筑设计有限公司	设计费	3,260,000.00
台北一村 114 号	拆迁补偿款	3,098,800.00
义成大厦（义成东里）	房款	3,000,000.00
华清园项目工程结算暂付款	项目款	1,613,429.18
合计		18,796,229.18

（二十）预收账款

1.预收账款账龄情况

项目	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	135,429,105.94	65,517,677.23
1-2 年 (含 2 年)	37,571,707.47	66,460,910.52
2-3 年 (含 3 年)	54,619,493.89	51,839,768.21
3 年以上	756,303,429.05	838,040,234.74
合计	983,923,736.35	1,021,858,590.70

2.预收账款金额较大情况

项目	性质	期末余额	年初余额
长江明珠项目	预收购房款	393,047,525.08	443,411,085.08
武汉地豪投资公司	预收购房款	20,000,000.00	20,000,000.00
台北沁园项目	预收购房款	181,237,898.64	181,033,293.37
新庆里项目	预收购房款	115,920,784.77	118,958,381.27
商铺预收款	预收购房款	38,704,910.69	54,383,308.69
武汉石碛集团房地产荆州分公司	工程款	47,941,391.48	
合计		796,852,510.66	817,786,068.41

（二十一）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,772,086.36	63,863,090.82	64,761,333.15	5,873,844.03
二、离职后福利-设定提存计划	2,719.54	6,223,506.04	6,223,506.04	2,719.54
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,774,805.90	70,086,596.86	70,984,839.19	5,876,563.57

2.短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,565,096.73	51,160,541.53	52,234,226.28	3,491,411.98
二、职工福利费	95,736.80	3,114,741.64	3,114,741.64	95,736.80
三、社会保险费	13,132.82	2,672,110.69	2,672,110.69	13,132.82
其中：医疗保险费	11,882.42	2,303,744.03	2,303,744.03	11,882.42
工伤保险费	521.04	204,878.89	204,878.89	521.04
生育保险费	729.36	163,487.77	163,487.77	729.36
四、住房公积金	-59,014.08	4,895,941.52	4,902,193.52	-65,266.08
五、工会经费和职工教育经费	2,124,491.21	842,070.58	660,376.16	2,306,185.63
六、其他	32,642.88	1,177,684.86	1,177,684.86	32,642.88
合 计	6,772,086.36	63,863,090.82	64,761,333.15	5,873,844.03

3.设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		5,793,419.36	5,793,419.36	
二、失业保险费	2,719.54	209,016.09	209,016.09	2,719.54
三、企业年金		221,070.59	221,070.59	
合计	2,719.54	6,223,506.04	6,223,506.04	2,719.54

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	392,353.07	7,294,951.66
营业税	3,936,958.20	3,924,237.84

税费项目	期末余额	年初余额
企业所得税	3,792,700.62	7,313,256.93
土地增值税	121,624.53	
房产税	1,261,050.03	1,261,515.93
土地使用税	1,249.29	1,457.34
印花税	11,864.00	
城市维护建设税	633,453.01	748,028.02
教育费附加	264,923.22	319,610.69
地方教育费附加	157,677.87	
个人所得税	1,125,456.24	1,295,821.06
其他税费	348,595.59	546,383.15
合计	12,047,905.67	22,705,262.62

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	50,177,725.00	40,793,632.10
应付股利	19,894,746.97	18,945,844.16
其他应付款	3,349,089,237.13	2,449,588,068.91
合 计	3,419,161,709.10	2,509,327,545.17

1.应付利息情况

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		28,123,076.54
企业债券利息	50,177,725.00	12,670,555.56
合 计	50,177,725.00	40,793,632.10

2.应付股利情况

单位名称	期末余额	年初余额
职工持股会	19,894,746.97	18,945,844.16
合 计	19,894,746.97	18,945,844.16

3.按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
往来款	3,349,089,237.13	2,449,588,068.91
合计	3,349,089,237.13	2,449,588,068.91

(二十四) 一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款		1,254,000,000.00
合计		1,254,000,000.00

(二十五) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	653,000,000.00	472,000,000.00
质押借款	530,000,000.00	550,000,000.00
抵押借款		
合计	1,183,000,000.00	1,022,000,000.00

(二十六) 应付债券

种类	期限	发行日期	面值总额	本期发行	本期偿还	期末余额
公司债（私募）	3年	2016-9-30	100,000,000.00		100,000,000.00	
公司债（小公募）	5年	2017-6-16	200,000,000.00	590,000,000.00		790,000,000.00
中期票据（MTN）	5年	2017-6-26	200,000,000.00	800,000,000.00		1,000,000,000.00
合计			500,000,000.00	1,390,000,000.00	100,000,000.00	1,790,000,000.00

(二十七) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款				
专项应付款	113,050,000.00			113,050,000.00
合计	113,050,000.00			113,050,000.00

(二十八) 递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	16,238,771.71		465,713.70	15,773,058.01
合计	16,238,771.71		465,713.70	15,773,058.01

(二十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
经租房产基金	190,409,360.02	189,080,709.95
其他	4,078,584.80	2,210,917.80
合计	194,487,944.82	191,291,627.75

(三十) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
武汉市江岸区国有资产监督管理办公室	1,693,090,360.00	98.72			1,693,090,360.00	98.72
国开发展基金有限公司	22,000,000.00	1.28			22,000,000.00	1.28
合 计	1,715,090,360.00	100.00			1,715,090,360.00	100.00

(三十一) 资本公积

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
其他资本公积	2,068,493,810.68	154,739,694.70	373,545.92	2,222,859,959.46
合计	2,068,493,810.68	154,739,694.70	373,545.92	2,222,859,959.46

注 1：本年资本公积增加主要系国资办资本金注入 150,720,000.00 元，以及调整拆迁资产账面价值 4,019,694.70 元所致；

注 2：本年资本公积减少 373,545.92 系房屋拆迁，原相应资产评估增值调整相应拆迁成本所

致。

(三十二) 其他综合收益

项目	年初余额	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：所 得税费 用	税后 归属 于母 公司	税后 归属 于少 数股 东	
以后将重分 类进损益的 其他综合收 益							
其中：投资 性房地产公 允价值变动 损益	2,207,548.50						2,207,548.50
合计	2,207,548.50						2,207,548.50

(三十三) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	10,925,646.16	453,262.30		11,378,908.46
任意盈余公积	42,845,833.01	1,813,049.21		44,658,882.22
合计	53,771,479.17	2,266,311.51		56,037,790.68

(三十四) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	385,383,836.75	316,940,209.35
本期增加额	324,506,698.39	76,251,267.55
其中：本期净利润转入	324,506,698.39	76,251,267.55
其他调整因素		
本期减少额	8,885,011.51	7,807,640.15
其中：本期提取盈余公积数	2,266,311.51	334,540.15

项 目	本期金额	上年金额
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	6,618,700.00	7,473,100.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	701,005,523.63	385,383,836.75

（三十五）营业收入和营业成本

1.营业收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	591,446,478.24	476,925,926.02	658,806,202.30	482,747,353.28
其他业务收入	18,658,494.61	13,559,862.58	6,457,137.88	4,480,887.20
合计	610,104,972.85	490,485,788.60	665,263,340.18	487,228,240.48

2.主营业务收入

分项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经租房产租赁	21,324,284.19	8,766,946.62	22,463,267.29	8,265,041.30
自有房产租赁	62,884,985.28	9,356,025.71	59,825,321.91	16,813,087.78
房地产销售及交易	107,092,442.19	90,513,268.39	100,113,453.64	80,811,778.14
建筑安装	344,475,745.84	323,734,992.36	339,469,890.75	318,093,646.81
动迁服务	19,604,972.46	14,468,231.56	6,626,995.28	9,406,839.79
中介服务	9,378,060.73	3,542,285.82	8,205,255.91	4,220,522.01
物业管理	21,937,735.94	21,734,048.56	16,583,407.95	13,886,859.99
其他	4,748,251.61	4,810,127.00	105,518,609.57	31,249,577.46
合计	591,446,478.24	476,925,926.02	658,806,202.30	482,747,353.28

3.前五名客户的营业收入情况

2018 年度收入前五大项目情况

项目	收入金额	占营业收入总额比例 (%)
长江明珠售房款	98,601,574.00	16.16
汉阳区磨山村改造	34,250,072.70	5.61
中山大道综合改造	24,261,199.02	3.98
深莞城一期 B 区项目	17,352,942.04	2.84
三亚用友软件园	14,280,084.74	2.34
合计	188,745,872.50	30.93

2017 年度收入前五大项目情况

项目	收入金额	占营业收入总额比例 (%)
解放公园路 8 号拆迁补偿款	98,674,525.11	14.83
长江明珠售房款	87,846,069.49	13.20
日月星辰工程	53,317,621.47	8.01
三亚用友软件园	45,504,692.71	6.84
汉阳区磨山村改造	19,417,475.72	2.92
合计	304,760,384.50	45.80

(三十六) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	5,942,997.03	4,832,983.47
城市维护建设税	2,092,516.54	1,913,238.86
教育费附加	895,645.18	813,302.18
地方教育费附加	457,240.56	420,537.34
堤防费	89,472.49	87,743.93
印花税	969,539.29	106,213.64
房产税	7,361,130.99	7,237,663.41
土地使用税	864,434.70	74,687.87
土地增值税	1,789,361.46	2,066,034.11
其他	2,080,387.43	1,136,334.85
合计	22,542,725.67	18,688,739.66

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,668,825.88	13,297,032.28
减：利息收入	4,512,713.18	8,680,476.46
手续费及其他	225,546.48	1,605,170.65
合计	4,381,659.18	6,221,726.47

(三十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-443,243.08	1,856,337.23
二、可供出售金融资产减值损失	3,971,143.28	
合计	3,527,900.20	1,856,337.23

(三十九) 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
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金额资产		
2. 按公允价值计量的投资性房地产	433,633,113.09	
合计	433,633,113.09	

(四十) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
红色物业小区活动维修经费补贴	2,414,993.80	
合计	2,414,993.80	

(四十一) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,134,704.18	-828,733.87
成本法核算的长期股权投资收益		
持有可供出售金融资产取得的投资收益		4,026,103.44

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
理财产品收益	292,178.08	308,219.18
其他	-0.4	
合计	4,426,881.86	3,505,588.75

(四十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	650.00	32,937.51
其中：固定资产处置利得	650.00	32,937.51
与企业日常活动无关的政府补助	1,382,572.10	465,713.70
违约赔偿收入	1,708,193.50	309,127.76
其他利得	673,223.13	300,188.25
合计	3,764,638.73	1,107,967.22

与企业日常活动无关的政府补助

项 目	本年发生额	上年发生额
解放公园路 8 号拆迁补助	465,713.70	465,713.70
鼎丰里 10 号拆迁补偿收入	916,858.40	
合计	1,382,572.10	465,713.70

(四十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1.非流动资产处置损失合计	72,967.49	107,849.64
其中：固定资产处置损失	72,967.49	107,849.64
2.捐赠支出	8,000.00	
3.罚款支出	5,470.83	
4.扶贫支出	50,000.00	
5.其他损失	333,751.47	261,319.25
合计	470,189.79	369,168.89

（四十四）所得税费用

1.所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	13,771,862.01	14,041,653.94
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	107,584,358.59	-464,084.31
合 计	121,356,220.60	13,577,569.63

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	459,514,460.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	114,878,615.04
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-922,800.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
其他	7,400,405.56
所得税费用	121,356,220.60

（四十五）合并现金流量表补充资料

1.将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	338,158,239.55	81,771,551.87
加：资产减值准备	3,527,900.20	1,856,337.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,819,974.56	2,007,122.17
无形资产摊销	60,833.40	32,660.39
长期待摊费用摊销	74,815.00	57,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益	72,317.49	74,912.13

项目	本期发生额	上期发生额
以“—”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	-433,633,113.09	
财务费用 (收益以“—”号填列)	8,668,825.88	13,297,032.28
投资损失 (收益以“—”号填列)	-4,426,881.86	-3,505,588.75
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-799,580.34	-464,084.31
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	108,383,938.93	
存货的减少 (增加以“—”号填列)	-388,220,246.54	-805,658,479.88
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	-81,132,896.61	-93,966,189.17
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	660,763,844.84	614,695,701.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	213,317,971.41	-189,801,474.98
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	933,405,995.23	901,785,589.40
减: 现金的年初余额	901,785,589.40	1,389,383,486.68
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	31,620,405.83	-487,597,897.28

2.现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	933,405,995.23	901,785,589.40
其中: 库存现金	24,000.00	24,000.00
可随时用于支付的银行存款	933,381,995.23	901,761,589.40
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		

项目	本期发生额	上期发生额
三、期末现金及现金等价物余额	933,405,995.23	901,785,589.40
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

十、关联方关系

（一）本公司的实际控制方

本公司最终控制方是武汉市江岸区国有资产监督管理办公室。

（二）本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注八（一）。

（三）本公司的合营和联营企业

本公司的合营和联营企业情况详见详见本附注八（二）。

（四）关联方应收应付款项余额

1.应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	124,858,526.90		81,700,080.06	

2.应付关联方款项

项目	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	93,838,836.91	101,497,365.47

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无

（二）或有事项

无

十二、资产负债表日后事项

无

十三、母公司财务报表主要项目附注

(一) 应收账款

1. 应收账款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	78.22	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	6,959,364.00	21.78	1,133,882.80	16.29	5,825,481.20
组合 2					
组合小计	6,959,364.00	21.78	1,133,882.80	16.29	5,825,481.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	31,959,364.00	100.00	8,633,882.80	27.02	23,325,481.20

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	38,278,334.70	100.00	8,338,721.88	21.78	29,939,612.82

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
组合 2					
组合小计	38,278,334.70	100.00	8,338,721.88	21.78	29,939,612.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	38,278,334.70	100.00	8,338,721.88	21.78	29,939,612.82

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）			
1 年至 2 年（含 2 年）			
2 年至 3 年（含 3 年）	2,900,000.00	290,000.00	10.00
3 年至 4 年（含 4 年）	3,739,264.00	747,852.80	20.00
4 年至 5 年（含 5 年）	320,100.00	96,030.00	30.00
合计	6,959,364.00	1,133,882.80	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	2,688,497.04	13,441.48	0.50
1 年至 2 年（含 2 年）	4,274,005.28	128,220.16	3.00
2 年至 3 年（含 3 年）	5,825,021.38	582,502.14	10.00
3 年至 4 年（含 4 年）	326,852.00	65,370.40	20.00
4 年至 5 年(含 5 年)	25,163,959.00	7,549,187.70	30.00
合计	38,278,334.70	8,338,721.88	

确定该组合的依据详见附注五（九）。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末 余额合计数的比 例(%)	坏账准备期 末余额
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	5 年以上	78.22	7,500,000.00
车站街办事处	320,100.00	4-5 年	1.01	96,030.00
武汉电子产业集团	6,639,264.00	2-4 年	20.77	1,037,852.80
合计	31,959,364.00		100.00	8,633,882.80

(二) 其他应收款

1.其他应收款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提 坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款					
组合 1	17,547,203.20	3.88	3,387,095.92	19.30	14,160,107.28
组合 2	434,485,597.69	96.12			434,485,597.69
组合小计	452,032,800.89	100.00	3,387,095.92	0.75	434,485,597.69
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的其他应收 款					
合计	452,032,800.89	100.00	3,387,095.92	0.75	448,645,704.97

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提 坏账准备的其他应收款					

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	51,758,880.16	14.93	1,951,356.37	3.77	49,807,523.79
组合 2	295,033,022.49	85.07			295,033,022.49
组合小计	346,791,902.65	100.00	1,951,356.37	0.56	344,840,546.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	346,791,902.65	100.00	1,951,356.37	0.56	344,840,546.28

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	645,305.36	3,226.53	0.50
1年至2年（含2年）	235,480.11	7,064.40	3.00
2年至3年（含3年）	12,862.00	1,286.20	10.00
3年至4年（含4年）	16,295,831.60	3,259,166.32	20.00
4年至5年（含5年）	344,816.66	103,445.00	30.00
5年以上	12,907.47	12,907.47	100.00
合计	17,547,203.20	3,387,095.92	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	34,644,117.81	173,220.59	0.50
1年至2年（含2年）	133,360.75	4,000.82	3.00
2年至3年（含3年）	16,432,531.60	1,643,253.16	10.00
3年至4年（含4年）	427,567.00	85,513.40	20.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
4年至5年(含5年)	108,478.00	32,543.40	30.00
5年以上	12,825.00	12,825.00	100.00
合计	51,758,880.16	1,951,356.37	

确定该组合的依据详见附注五(九)。

(2) 按欠款方归集的 2018 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	111,353,843.93	0-2 年	28.83	
江岸区房地产公司	往来款	24,525,821.20	1 年以内	6.35	
武汉岸房动迁有限公司	往来款	13,000,000.00	1 年以内	3.37	
青莲饮食服务公司	往来款	12,450,000.00	4-5 年金额为 6,500,000.00 元, 5 年以上金额为 5,950,000.00 元	3.22	
二七街办事处	往来款	9,640,000.00	3-4 年	2.50	1,928,000.00
合计		170,969,665.13		44.27	1,928,000.00

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	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	660,533,600.00		660,533,600.00	660,533,600.00		660,533,600.00
对合营企业投资	1,026,899,987.63		1,026,899,987.63	825,434,716.18		825,434,716.18

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	7,753,117.38		7,753,117.38	4,978,013.31		4,978,013.31
合计	1,695,186,705.01		1,695,186,705.01	1,490,946,329.49		1,490,946,329.49

1.对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉市江岸区房地产公司	655,533,600.00			655,533,600.00		
武汉众治社区服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	660,533,600.00			660,533,600.00		

2.对联营、合营企业投资

被投资单位	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
一、合营企业						
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	1,026,899,987.63		1,026,899,987.63	825,434,716.18		825,434,716.18
小计	1,026,899,987.63		1,026,899,987.63	825,434,716.18		825,434,716.18
一、联营企业						
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	6,553,050.55		6,553,050.55	4,428,041.17		4,428,041.17
武汉平和仓企业管理咨询有限公司				549,972.14		549,972.14
武汉东方飞马企业管理有限公司						
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	1,200,066.83		1,200,066.83			
小计	7,753,117.38		7,753,117.38	4,978,013.31		4,978,013.31
合计	1,034,653,105.01		1,034,653,105.01	830,412,729.49		830,412,729.49

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	200,000,000.00		1,465,271.45					
小计	200,000,000.00		1,465,271.45					
二、联营企业								
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司			3,219,338.04			-1,094,328.66		
武汉平和仓企业管理咨询有限公司			-549,972.14					
武汉东方飞马企业管理有限公司								
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	1,200,000.00		66.83					
小计	1,200,000.00		2,669,432.73			-1,094,328.66		
合计	201,200,000.00		4,134,704.18			-1,094,328.66		

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	39,901,525.15	8,638,263.55	40,318,745.36	16,287,318.20
其他业务收入	14,620,576.83	11,933,775.40	5,602,820.71	4,106,000.00
合计	54,522,101.98	20,572,038.95	45,921,566.07	20,393,318.20

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		19,540,332.97
权益法核算的长期股权投资收益	4,134,704.18	-828,733.87
成本法核算的可供出售金融资产投资收益		4,000,000.00
理财产品收益		308,219.18
其他	-0.4	
合计	4,134,703.78	23,019,818.28

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

刘敏



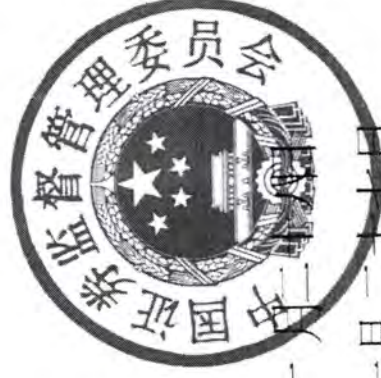
证书序号: 000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一〇年十一月二十七日
证书有效期至: 二〇一〇年十一月二十七日



营业执照

5-1 (副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先；

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2019年01月15日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。

说明

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

发证机关: 湖北省财政厅
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



姓名: 李强 (Full name: Li Qiang)
 性别: 男 (Gender: Male)
 出生日期: 1973-12-05 (Date of birth: 1973-12-05)
 身份证号: 420108197312084032 (Identity card No.: 420108197312084032)
 所属会计师事务所 (特快专递) (Affiliated accounting firm (Express Mail))



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检 合 续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 420100050893
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 08 月 23 日
 Date of Issuance

2015年05月18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

李彦斌 (420100050893)

2015年已通过



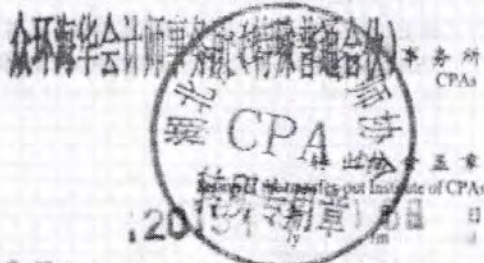
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

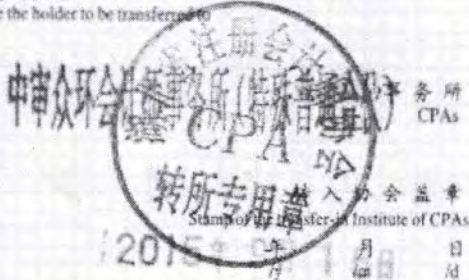
年 月 日
/ /

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /



姓 名 罗志臻

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1983-08-07

Date of birth

工作单位 中审众环会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 420116198308070050

Identity card No.

