

# 审计报告

---

芜湖市鸠江建设投资有限公司

会审字【2019】4309号

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	资产负债表	4
3	利润表	5
4	现金流量表	6
5	所有者权益变动表	7-8
6	财务报表附注	9-67

会审字[2019]4309 号

## 审 计 报 告

芜湖市鸠江建设投资有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了芜湖市鸠江建设投资有限公司（以下简称“鸠江建投”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鸠江建投 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的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，我们独立于鸠江建投，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估鸠江建投的持续经营能力，披露与持续

经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算鸿江建投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鸿江建投的财务报告过程。

## 五、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）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。

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。



华普天健会计师事务所



中国注册会计师:

*Handwritten signature of Yu Xiangjun*

中国注册会计师  
郁向军  
341301830006

中国注册会计师:

*Handwritten signature of Wan Wenjuan*

中国注册会计师  
万文娟  
110100320061

中国注册会计师:

*Handwritten signature of Fu Zhenglong*

中国注册会计师  
付正龙  
110100320155

2019 年 4 月 25 日



# 资产负债表

编制单位：芜湖市湾江建设投资有限公司

2018年12月31日

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、1.	703,027,287.59	783,194,049.82	短期借款		-	-
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负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据及应收账款	五、2.	1,234,965,369.70	3,168,658,191.69	应付票据及应付账款	五、10.	166,538,389.22	142,844,705.83
预付款项		-	-	预收款项	五、11.	8,085,906,082.70	8,084,470,246.38
其他应收款	五、3.	2,013,723,490.26	1,714,995,403.62	应付职工薪酬		-	-
存货	五、4.	14,312,378,830.25	14,468,625,303.14	应交税费	五、12.	5,178,119.83	3,216,178.43
持有待售资产		-	-	其他应付款	五、13.	1,438,034,305.62	3,168,837,779.32
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产	五、5.	-	21,580,872.79	一年内到期的非流动负债	五、14.	700,000,000.00	260,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>18,264,094,977.80</b>	<b>20,157,053,821.06</b>	<b>其他流动负债</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>流动负债合计</b>		<b>10,395,656,897.37</b>	<b>11,659,368,909.96</b>
可供出售金融资产	五、6.	1,015,890,000.00	990,890,000.00	<b>非流动负债：</b>			
持有至到期投资		-	-	长期借款	五、15.	-	200,000,000.00
长期应收款		-	-	应付债券	五、16.	1,477,224,484.59	1,976,025,999.55
长期股权投资		-	-	其中：优先股			
投资性房地产		-	-	永续债			
固定资产	五、7.	1,247,009,967.73	1,141,626,062.99	长期应付款	五、17.	355,682,531.00	366,682,531.00
在建工程	五、8.	-	110,839,003.63	长期应付职工薪酬		-	-
生产性生物资产				预计负债		-	-
油气资产				递延收益		-	-
无形资产	五、9.	35,686,928.00	-	递延所得税负债		-	-
开发支出		-	-	其他非流动负债		-	-
商誉		-	-	<b>非流动负债合计</b>		<b>1,832,907,015.59</b>	<b>2,542,708,530.55</b>
长期待摊费用		-	-	<b>负债合计</b>		<b>12,228,563,912.96</b>	<b>14,202,077,440.51</b>
递延所得税资产		-	-	<b>所有者权益：</b>			
其他非流动资产		-	-	股本	五、18.	500,000,000.00	500,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,298,586,895.73</b>	<b>2,243,355,066.62</b>	其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	五、19.	1,067,411,310.00	1,067,411,310.00
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	五、20.	101,154,324.99	87,575,673.65
				未分配利润	五、21.	6,665,552,325.58	6,543,344,463.52
				<b>所有者权益合计</b>		<b>8,334,117,960.57</b>	<b>8,198,331,447.17</b>
<b>资产总计</b>		<b>20,562,681,873.53</b>	<b>22,400,408,887.68</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>20,562,681,873.53</b>	<b>22,400,408,887.68</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杨斌

Handwritten signature of Yang Bin.

Handwritten signature of the accounting officer.



# 利润表

编制单位：芜湖市鸠江建设投资有限公司

2018年度

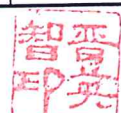
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、22.	1,103,645,807.16	1,072,584,522.10
减：营业成本	五、22.	789,651,685.77	667,298,747.06
税金及附加	五、23.	1,694,696.88	1,124,014.65
销售费用		-	-
管理费用	五、24.	45,002,304.09	63,927,464.68
研发费用		-	-
财务费用	五、25.	146,748,912.32	206,085,979.53
其中：利息费用	五、25.	149,453,423.03	210,797,282.33
利息收入	五、25.	3,513,771.61	6,497,005.53
资产减值损失	五、26.	25,958,826.33	8,749,909.35
加：其他收益	五、27.	40,000,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	五、28.	1,349,205.48	292,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		135,938,587.25	125,690,406.83
加：营业外收入	五、29.	9,925.44	-
减：营业外支出	五、30.	161,999.29	165,034.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		135,786,513.40	125,525,372.38
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		135,786,513.40	125,525,372.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		135,786,513.40	125,525,372.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 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. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		135,786,513.40	125,525,372.38
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting officer.



# 现金流量表

编制单位：芜湖市鸠江建设投资有限公司

2018年度

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		860,522,830.85	861,708,293.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、31.（1）	86,747,587.46	1,456,027,507.64
经营活动现金流入小计		947,270,418.31	2,317,735,800.76
购买商品、接受劳务支付的现金		603,951,907.50	1,643,512,494.15
支付给职工以及为职工支付的现金		1,049,971.36	1,250,727.46
支付的各项税费		1,694,974.05	84,250,325.73
支付其他与经营活动有关的现金	五、31.（2）	4,972,992.36	6,637,479.10
经营活动现金流出小计		611,669,845.27	1,735,651,026.44
经营活动产生的现金流量净额		335,600,573.04	582,084,774.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,349,205.48	292,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	五、31.（3）	3,513,771.61	6,497,005.53
投资活动现金流入小计		24,862,977.09	6,789,005.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,673,277.28	87,404,500.55
投资支付的现金		25,000,000.00	76,700,000.00
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		97,673,277.28	164,104,500.55
投资活动产生的现金流量净额		-72,810,300.19	-157,315,495.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			553,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、31.（4）	112,346,146.97	150,500,000.00
筹资活动现金流入小计		112,346,146.97	703,500,000.00
偿还债务支付的现金		271,000,000.00	1,025,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165,568,182.05	223,569,484.84
支付其他与筹资活动有关的现金	五、31.（5）	735,000.00	1,689,000.00
筹资活动现金流出小计		437,303,182.05	1,250,408,484.84
筹资活动产生的现金流量净额		-324,957,035.08	-546,908,484.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-62,166,762.23	-122,139,205.54
加：期初现金及现金等价物余额		765,194,049.82	887,333,255.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		703,027,287.59	765,194,049.82

法定代表人：



主管会计工作负责人：

杨斌

Handwritten signature of Yang Bin.

会计机构负责人：



Handwritten signature of Zhang Bing.



# 所有者权益变动表

编制单位：芜湖市鸠江建设投资有限公司

2018年度

单位：元 币种：人民币

项目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	500,000,000.00	-	-	-	1,067,411,310.00	-	-	-	87,575,673.65	6,543,344,463.52	8,198,331,447.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	500,000,000.00				1,067,411,310.00				87,575,673.65	6,543,344,463.52	8,198,331,447.17
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	13,578,651.34	122,207,862.06	135,786,513.40
(一) 综合收益总额									13,578,651.34	135,786,513.40	135,786,513.40
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本									13,578,651.34	-13,578,651.34	
2. 盈余公积转增实收资本									13,578,651.34	-13,578,651.34	
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	500,000,000.00				1,067,411,310.00				101,154,324.99	6,665,552,325.58	8,334,117,960.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杨斌



吴芳

# 所有者权益变动表

编制单位：芜湖市鸠江建设投资投资有限公司

2018年度

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本			其他权益工具			上期发生额			专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	资本公积	减：库存股	其他综合收益				
一、上年期末余额	400,000,000.00	-	-	614,411,310.00	-	-	614,411,310.00	-	-	-	75,023,136.41	6,430,371,628.38	7,519,806,074.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	100,000,000.00	-	-	614,411,310.00	-	-	614,411,310.00	-	-	-	75,023,136.41	6,430,371,628.38	7,519,806,074.79
(一) 综合收益总额	-	-	-	453,000,000.00	-	-	453,000,000.00	-	-	-	12,552,537.24	112,972,835.14	678,525,372.38
(二) 所有者投入和减少资本	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,525,372.38	125,525,372.38
1. 所有者投入的普通股	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	500,000,000.00	-	-	1,067,411,310.00	-	-	1,067,411,310.00	-	-	-	87,575,673.65	6,543,344,463.52	8,198,331,447.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



徐虎

杨斌

# 芜湖市鸠江建设投资有限公司

## 财务报表附注

截止 2018 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### 1. 公司概况

芜湖市鸠江建设投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是由芜湖市鸠江区人民政府投资设立的国有独资有限责任公司。本公司原名为芜湖市鸠江工业投资有限公司, 成立于 1995 年 12 月 20 日, 成立时注册资本为人民币 2,000.00 万元, 2006 年 12 月经芜湖市鸠江区人民政府(鸠政[2006]234 号)批准变更为芜湖市鸠江建设投资有限公司。

2008 年 7 月, 本公司股东芜湖市鸠江区人民政府向本公司增资人民币 3,500.00 万元, 本次增资后, 公司注册资本变更为人民币 5,500.00 万元。

2009 年 5 月, 本公司股东芜湖市鸠江区人民政府向本公司增资人民币 4,500.00 万元, 本次增资后, 公司注册资本为人民币 1.00 亿元。

2016 年 12 月, 本公司股东芜湖市鸠江区人民政府向本公司增资人民币 3.00 亿元, 本次增资后, 公司注册资本为人民币 4.00 亿元。芜湖市鸠江区人民政府持股比例为 100%。

2017 年 6 月, 本公司股东芜湖市鸠江区人民政府向本公司增资人民币 5,000.00 万元, 本次增资后, 公司注册资本为人民币 4.50 亿元。芜湖市鸠江区人民政府持股比例为 100%。

2017 年 12 月, 本公司股东芜湖市鸠江区人民政府向本公司增资人民币 5,000.00 万元, 本次增资后, 公司注册资本为人民币 5.00 亿元。芜湖市鸠江区人民政府持股比例为 100%。





本公司营业执照注册号为 91340207713969698N。

本公司注册地址：芜湖市东四大道鸠江区社区服务中心。

本公司经营范围：管理和组织实施鸠江区政府性投资项目的建设、开发、经营，受鸠江区政府委托经营国有资产、安置房建设。

财务报告批准报出日：2019 年 4 月 25 日

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2. 持续经营

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

## 三、重要会计政策及会计估计

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

### 4. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

## 5. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 6. 金融工具

### （1）金融资产的分类

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### ②持有至到期投资

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

#### ③应收款项

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

#### ④可供出售金融资产

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

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

#### （2）金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

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

#### （3）金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。



重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，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。

#### （4）金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

#### （5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

##### ①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分的账面价值；

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

## ②继续涉入所转移的金融资产

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

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

## ③继续确认所转移的金融资产

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

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

#### （6）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

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

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

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

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

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

#### （8）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

##### ①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；



B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

H.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。

## ②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

### A. 持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

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

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行

折现采用的折现率作为利率计算确认。

#### B.可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析,判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下,如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%,或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月,在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值,可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

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。

可供出售债务工具金融资产发生减值后,利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

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

#### (9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值,不存在主要市场的,本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场,是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场;最有利市场,是指在考虑交易费用和运输费用后,能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

##### ①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技

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

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

## ②公允价值层次

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

## 7. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 3,000.00 万元以上应收账款，1,000.00 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。



## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

### ①确定组合的依据:

组合 1: 对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项, 本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合 2: 本公司对关联方的应收款项以及应收政府单位及其控制的企业款项不计提坏账准备, 包括合并范围内的母子公司之间、子公司之间的应收款项, 以及合并范围外的联营企业、合营企业、股东及其关联方的应收款项。

### ②按组合计提坏账准备的计提方法:

组合 1: 账龄分析法。

组合 2: 不计提坏账准备。

本公司根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础, 结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本年应计提的坏账准备。各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

## (3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项, 按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况, 本公司单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 并据此计提相应的坏账准备。

## 8. 存货

### (1) 存货的分类

存货分为土地平整、代建项目、原材料、低值易耗品等。

## (2) 存货的计价方法

各类存货在取得时按照实际成本核算。公司为优化土地资源而对授权范围内的土地进行收购、整治而发生的各项成本费用计入土地平整成本。土地平整和代建项目发出采用个别认定法计价，原材料发出采用加权平均计价，低值易耗品领用采用一次摊销法摊销。

## (3) 存货的盘存制度

存货实行永续盘存制。

## (4) 存货跌价准备的计提方法

期末本公司对存货进行全面检查，对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备，并计入当期损益。存货可变现净值的确定以取得的可靠证据为基础，并且考虑取得存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，具体方法如下：

①用于生产而持有的材料等，如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量，如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量；

②用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础；

③为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础，如果持有存货的数量多于销售合同订购的数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。

## 9. 持有待售的非流动资产或处置组

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承

诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

本公司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，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## （2）持有待售的非流动资产或处置组的计量

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及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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。

## （3）列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有

待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

## 10. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

### （2）初始投资成本确定

#### ① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

##### A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方



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

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

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

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

#### ①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### ②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

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

法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按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。

## 11. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年及单位价值较高的有形资产。

### (1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

### (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，固定资产折旧采用年限平均法。固定资产的分类、预计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75
运输设备	4-8	5	11.88-23.75
办公设备	3-6	5	15.83-31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

本公司以购入或支付土地出让金方式取得的土地使用权在转入在建工程成本后，

其账面价值构成房屋、建筑物的实际成本，该土地使用权的折旧按房屋、建筑物的预计使用年限平均计提，如土地使用权预计使用年限高于房屋、建筑物的预计使用年限，则将其高于房屋、建筑物的预计使用年限的价值部分作为净残值预留。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

## 12. 在建工程

### (1) 在建工程以立项项目分类核算。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 13. 无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

### (2) 无形资产使用寿命及摊销



## ①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权

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

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

## ③无形资产的摊销

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

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

**14.长期资产减值**

## (1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查, 根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时, 将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

## (2) 投资性房地产减值测试方法及会计处理方法

资产负债表日按投资性房产的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。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复,前期已计提的减值准备不得转回。

### (3) 固定资产的减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断,当存在减值迹象,估计可收回金额低于其账面价值时,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,在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的,按固定资产单项项目全额计提减值准备:

- ①长期闲置不用,在可预见的未来不会再使用,且已无转让价值的固定资产;
- ②由于技术进步等原因,已不可使用的固定资产;
- ③虽然固定资产尚可使用,但使用后产生大量不合格品的固定资产;
- ④已遭毁损,以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产;
- ⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

### (4) 在建工程减值测试方法及会计处理方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查,如果有证据表明在建工程已经发生了减值,估计可收回金额低于其账面价值时,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,在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的,对在建工程进行减值测试:

- ①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程;
- ②所建项目无论在性能上,还是在技术上已经落后,并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性;
- ③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### (5) 无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时,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，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

- A. 该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- B. 该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- C. 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

### 15. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用

### 16. 职工薪酬

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

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

##### ① 职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

##### ② 职工福利费

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

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

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房

公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

#### ④短期带薪缺勤

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

#### ⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

#### ①设定提存计划

本公司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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### ②设定受益计划

##### A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产

生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

#### B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

#### C. 确定应计入资产成本或当期损益的金融

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

#### D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

#### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬



负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

##### ①符合设定提存计划条件的

本公司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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### ②符合设定受益计划条件的

报告期末本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 17.收入确认原则和计量方法

（1）销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

a、企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

b、企业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控制；

c、与交易相关的经济利益能够流入企业；

d、相关的收入和成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务的收入，按以下方法确认：

a、在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

b、劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

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

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

b、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 本公司主营业务收入确认的具体方法

a、土地平整收入，按照有关协议及政府文件的约定，在本公司已经完成土地平整，相应的被平整地块对外出让，并取得产权成交确认书或相应的收款权利时，依据相应的协议或政府文件约定的金额确认。

b、代建业务收入，在相关工程完工并经委托方验收后，依据相应的回购协议金额确认收入。

## 18.政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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

### （3）政府补助的会计处理

#### ①与资产相关的政府补助

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

#### ②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

#### ③政策性优惠贷款贴息

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

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### ④政府补助退回

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

期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 19.递延所得税资产和递延所得税负债

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

#### (1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

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

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

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

#### (2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的



影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

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

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款

抵减,视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时,以很可能取得的应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产,同时减少当期利润表中的所得税费用。

#### B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

#### ④合并抵销形成的暂时性差异

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

### 20.经营租赁和融资租赁

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

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

初始直接费用,计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损

益。

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

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

## （2）融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，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。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应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，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入，计入租赁收入/业务收入。

## 21.重要会计政策和会计估计的变更

### （1）重要会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《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），该通知规定：

资产负债表中：

① “应收票据及应收账款”行项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项，以及收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应收票据”和“应收账款”科目的期末余额，减去“坏账准备”科目中相关坏账准备期末余额后的金额填列。

② “其他应收款”行项目，应根据“应收利息”“应收股利”和“其他应收款”科目的期末余额合计数，减去“坏账准备”科目中相关坏账准备期末余额后的金额填列。

③ “固定资产”行项目，反映资产负债表日企业固定资产的期末账面价值和企业尚未清理完毕的固定资产清理净损益。该项目应根据“固定资产”科目的期末余额，减去“累计折旧”和“固定资产减值准备”科目的期末余额后的金额，以及“固定资产清理”科目的期末余额填列。

④ “在建工程”行项目，反映资产负债表日企业尚未达到预定可使用状态的在建工程的期末账面价值和企业为在建工程准备的各种物资的期末账面价值。该项目应根据“在建工程”科目的期末余额，减去“在建工程减值准备”科目的期末余额后的金额，以及“工程物资”科目的期末余额，减去“工程物资减值准备”科目的期末余额后的金额填列。

⑤ “应付票据及应付账款”行项目，反映资产负债表日企业因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项，以及开出、承兑的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应付票据”科目的期末余额，以及“应付账款”和“预付账款”科目所属的相关明细科目的期末贷方余额合计数填列。

⑥ “其他应付款”行项目，应根据“应付利息”“应付股利”和“其他应付款”科目的期末余额合计数填列。



⑦“长期应付款”行项目，反映资产负债表日企业除长期借款和应付债券以外的其他各种长期应付款项的期末账面价值。该项目应根据“长期应付款”科目的期末余额，减去相关的“未确认融资费用”科目的期末余额后的金额，以及“专项应付款”科目的期末余额填列。

利润表中：

“研发费用”行项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。该项目应根据“管理费用”科目下的“研发费用”明细科目的发生额分析填列。

根据上述通知，本公司对报告期比较数字相应进行了重分类，以满足披露的要求。

2017 年 12 月 31 日受影响的资产负债表

项 目	资产负债表	
	调整前	调整后
应收票据	5,900,000.00	-
应收账款	3,162,758,191.69	-
应收票据及应收账款	-	3,168,658,191.69
应付票据	18,000,000.00	-
应付账款	124,844,705.83	-
应付票据及应付账款	-	142,844,705.83
应付利息	103,780,217.18	-
其他应付款	3,065,057,562.14	3,168,837,779.32
长期应付款	180,000,000.00	366,682,531.00
专项应付款	186,682,531.00	-

## (2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售过程或提供应税服务过程中的增值额	11%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

## 2. 税收优惠

根据财税【2011】70号《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》规定，本公司获得的土地平整业务收益、棚户区改造资金与财政预算外返还资金属于政府财政性资金，不征收企业所得税。

## 3. 其他税项

按国家和地方规定缴纳。

## 五、财务报表项目注释

### 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2.63	2.62
银行存款	703,027,284.96	765,194,047.20
其他货币资金	-	18,000,000.00
合计	703,027,287.59	783,194,049.82

货币资金期末余额中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项；

### 2. 应收票据及应收账款

#### (1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	3,950,000.00	5,900,000.00
应收账款	1,231,015,369.70	3,162,758,191.69
合 计	1,234,965,369.70	3,168,658,191.69

## (2) 应收票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑票据	3,950,000.00	5,900,000.00
合计	3,950,000.00	5,900,000.00

## ① 期末公司已质押的应收票据

期末公司无已质押的应收票据。

## ② 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

## ③ 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

## (3) 应收账款

## ① 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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,231,015,369.70	100.00	-	-	1,231,015,369.70
其中：组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	1,231,015,369.70	100.00	-	-	1,231,015,369.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,231,015,369.70	100.00	-	-	1,231,015,369.70

(续表)

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 (%)	
单项金额重大并单独计 提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	3,162,758,191.69	100.00	-	-	3,162,758,191.69
其中：组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	3,162,758,191.69	100.00	-	-	3,162,758,191.69
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的应收账 款	-	-	-	-	-
合计	3,162,758,191.69	100.00	-	-	3,162,758,191.69

② 期末应收账款余额较期初下降 61.08%，主要系本期本公司、鸠江区财政局与芜湖市鸠江宜居、芜湖沈巷建设等公司三方抹账，同时减少应收账款及其他应付款金额所致。

③ 期末公司应收政府性单位的款项金额为 1,231,015,369.70 元。

④ 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

⑤ 公司本期无实际核销的应收账款情况。

⑥ 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

⑦ 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

### 3. 其他应收款

#### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,013,723,490.26	1,714,995,403.62
合 计	2,013,723,490.26	1,714,995,403.62

#### (2) 其他应收款

##### ① 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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,085,754,001.55	100.00	72,030,511.29	3.45	2,013,723,490.26
其中：组合 1	433,111,970.37	20.77	72,030,511.29	16.63	361,081,459.08
组合 2	1,652,642,031.18	79.23	-	-	1,652,642,031.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	2,085,754,001.55	100.00	72,030,511.29	3.45	2,013,723,490.26

(续上表)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,761,067,088.58	100.00	46,071,684.96	2.62	1,714,995,403.62
其中：组合 1	205,858,198.06	11.69	46,071,684.96	22.38	159,786,513.10
组合 2	1,555,208,890.52	88.31	-	-	1,555,208,890.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,761,067,088.58	100.00	46,071,684.96	2.62	1,714,995,403.62

组合 1，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	259,600,111.00	12,980,005.55	5.00
1 至 2 年	95,919,146.03	9,591,914.60	10.00
2 至 3 年	29,625,139.01	8,887,541.70	30.00
3 至 4 年	8,005,746.72	4,002,873.36	50.00



4 至 5 年	16,968,257.64	13,574,606.11	80.00
5 年以上	22,993,569.97	22,993,569.97	100.00
合计	433,111,970.37	72,030,511.29	16.63

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为 25,958,826.33 元。

③ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
借款	41,941,333.33	41,941,333.33
保证金	112,500.00	112,500.00
往来款	2,043,700,168.22	1,719,013,255.25
合计	2,085,754,001.55	1,761,067,088.58

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安徽芜湖鸠江经济开发区管委会	往来款	1,338,296,723.82	64.16	-
安徽东向发展创新投资有限公司	往来款	122,500,087.13	5.87	-
芜湖市鸠江中小企业融资担保公司	往来款	119,469,693.76	5.73	-
芜湖市滨江建设发展有限公司	往来款	61,593,596.24	2.95	3,079,679.81
安徽北林机器人自动化设备有限公司	往来款	41,000,000.00	1.97	2,050,000.00
合计	——	1,682,860,100.95	80.68	5,129,679.81

⑤ 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑥ 期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

#### 4. 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
土地平整成本	7,780,229,287.62	-	7,780,229,287.62	8,151,910,839.68	-	8,151,910,839.68
代建项目	6,532,149,542.63	-	6,532,149,542.63	6,316,714,463.46	-	6,316,714,463.46
合计	14,312,378,830.25	-	14,312,378,830.25	14,468,625,303.14	-	14,468,625,303.14

(2) 期末存货不存在减值情形，故未计提存货跌价准备。

(3) 期末存货余额中用于抵押借款和对外担保的存货账面价值为774,112,400.00元。

## 5. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	-	20,000,000.00
待抵扣进项税额	-	1,580,872.79
合计	-	21,580,872.79

其他流动资产期末余额较期初下降 100.00%，主要系本期本公司银行理财产品到期收回本金所致。

## 6. 可供出售的金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	1,015,890,000.00	-	1,015,890,000.00	990,890,000.00	-	990,890,000.00
按公允价值计量的	-	-	-	-	-	-
按成本计量的	1,015,890,000.00	-	1,015,890,000.00	990,890,000.00	-	990,890,000.00
合计	1,015,890,000.00	-	1,015,890,000.00	990,890,000.00	-	990,890,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初	本年增加	本年减少	期末
芜湖生物药业科技有限责任公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
芜湖市鸠江中小企业融资担保有限公司	141,120,000.00	-	-	141,120,000.00
芜湖扬子农村商业银行股份有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
芜湖市中小企业信用担保有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
芜湖市鸠兹房屋拆迁有限责任公司	500,000.00	-	-	500,000.00
芜湖宜居投资（集团）有限公司	353,970,000.00	-	-	353,970,000.00
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	40,000,000.00	20,000,000.00	-	60,000,000.00
芜湖市裕溪口建设投资有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00
芜湖市皖江城市建设投资公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00
芜湖天和股权投资基金（有限合伙）	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
芜湖市滨江建设发展有限公司	407,300,000.00	4,000,000.00	-	411,300,000.00
芜湖鸠江国厚资产管理有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00
合计	990,890,000.00	25,000,000.00	-	1,015,890,000.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	期初	本年增加	本年减少	期末		
芜湖生物药业科技有限责任公司	-	-	-	-	20.00	-
芜湖市鸠江中小企业融资担保有限公司	-	-	-	-	53.74	-
芜湖扬子农村商业银行股份有限公司	-	-	-	-	0.20	292,000.00
芜湖市中小企业信用担保有限公司	-	-	-	-	1.00	-
芜湖市鸠兹房屋拆迁有限责任公司	-	-	-	-	100.00	-

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	期初	本年增加	本年减少	期末		
芜湖宜居投资(集团)有限公司	-	-	-	-	4.95	-
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	-	-	-	-	54.55	-
芜湖市裕溪口建设投资有限公司	-	-	-	-	100.00	-
芜湖市皖江城市建设投资公司	-	-	-	-	0.31	-
芜湖天和股权投资基金(有限合伙)	-	-	-	-	9.90	-
芜湖市滨江建设发展有限公司	-	-	-	-	62.86	-
芜湖鸠江国厚资产管理有限公司	-	-	-	-	33.33	-
合计	-	-	-	-	—	292,000.00

本公司对芜湖生物药业科技有限责任公司、芜湖市鸠江中小企业融资担保有限公司、芜湖市鸠兹房屋拆迁有限责任公司、芜湖市鸠江宜居投资有限公司、芜湖市裕溪口建设投资有限公司、芜湖滨江建设发展有限公司、芜湖鸠江国厚资产管理有限公司的出资均为由芜湖市鸠江区人民政府指定，本公司不参与上述公司的管理和经营决策，不对其具有控制、共同控制或重大影响，故作为可供出售金融资产核算。

## 7. 固定资产

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,247,009,967.73	1,141,626,062.99
固定资产清理	-	-
合计	1,247,009,967.73	1,141,626,062.99

### (2) 固定资产

#### ① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值:					

项 目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	合 计
1. 期初余额	1,361,391,262.69	4,041,914.27	1,364,163.35	168,542.67	1,366,965,882.98
2. 本年增加金额	178,056,742.37	-	17,868.00	-	178,074,610.37
(1) 购置	-	-	17,868.00	-	17,868.00
(2) 在建工程转入	178,056,742.37	-	-	-	178,056,742.37
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	1,539,448,005.06	4,041,914.27	1,382,031.35	168,542.67	1,545,040,493.35
二、累计折旧					
1. 期初余额	221,625,756.87	2,619,148.15	938,049.34	156,865.63	225,339,819.99
2. 本年增加金额	72,245,129.32	355,755.10	81,941.84	7,879.37	72,690,705.63
计提	72,245,129.32	355,755.10	81,941.84	7,879.37	72,690,705.63
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	293,870,886.19	2,974,903.25	1,019,991.18	164,745.00	298,030,525.62
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-
计提	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,245,577,118.87	1,067,011.02	362,040.17	3,797.67	1,247,009,967.73
2. 期初账面价值	1,139,765,505.82	1,422,766.12	426,114.01	11,677.04	1,141,626,062.99

② 期末无暂时闲置的固定资产情况。

③ 期末公司未办理产权证的房屋建筑物的账面价值为 782,364,922.50 元。

④ 期末固定资产余额中设定抵押的固定资产账面价值为 396,228,579.51 元。



## 8. 在建工程

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	-	110,839,003.63
工程物资	-	-
合计	-	110,839,003.63

### (2) 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
保障性安居工程及配套设施项目	-	-	-	38,615,840.83	-	38,615,840.83
机器人产业园项目	-	-	-	72,223,162.80	-	72,223,162.80
合 计	-	-	-	110,839,003.63	-	110,839,003.63

#### ② 在建工程项目本年变动情况

项目名称	期初余额	本年增加金额	转入固定资产	其他减少金额	期末余额
保障性安居工程及基础设施项目	38,615,840.83	37,328,715.99	75,944,556.82	-	-
机器人产业园项目	72,223,162.80	29,889,022.75	102,112,185.55	-	-
合 计	110,839,003.63	67,217,738.74	178,056,742.37	-	-

## 9. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		

1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	37,513,368.54	37,513,368.54
(1) 购置	37,513,368.54	37,513,368.54
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	37,513,368.54	37,513,368.54
二、累计摊销		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	1,826,440.54	1,826,440.54
(1) 计提	1,826,440.54	1,826,440.54
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	1,826,440.54	1,826,440.54
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	35,686,928.00	35,686,928.00
2. 期初账面价值	-	-

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

期末公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

## 10. 应付票据及应付账款

## (1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

应付票据	-	18,000,000.00
应付账款	166,538,389.22	124,844,705.83
合 计	166,538,389.22	142,844,705.83

## (2) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	18,000,000.00
合 计	-	18,000,000.00

① 期末应付票据较期初下降 100.00%，主要系本公司期末已开具未到期银行承兑汇票金额同比减少所致。

② 期末公司不存在已到期未支付的应付票据。

## (3) 应付账款

## ① 按性质列示

项 目	期末余额	期初余额
工程款	75,950,677.27	35,782,555.22
预提土地出让规费	84,913,743.08	84,913,743.08
其他	5,673,968.87	4,148,407.53
合 计	166,538,389.22	124,844,705.83

## ② 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地出让规费	84,913,743.08	未达到结算条件
合 计	84,913,743.08	—

## 11. 预收款项

## (1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
征地拆迁工程款	8,085,906,082.70	8,084,470,246.38

合 计	8,085,906,082.70	8,084,470,246.38
-----	------------------	------------------

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖市建设投资有限公司	6,235,759,184.90	尚未达到结算条件
合 计	6,235,759,184.90	—

## 12. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	2,172,690.98	210,749.58
城建税	1,179,570.26	1,179,570.26
教育费附加	665,889.73	665,889.73
地方教育费附加	139,217.78	139,217.78
水利基金	13,067.47	13,067.47
房产税	1,007,683.61	1,007,683.61
合 计	5,178,119.83	3,216,178.43

## 13. 其他应付款

## (1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	86,466,973.12	103,780,217.18
应付股利	-	-
其他应付款	1,351,567,332.50	3,065,057,562.14
合 计	1,438,034,305.62	3,168,837,779.32

## (2) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
长期借款利息	275,763.89	275,763.89
企业借款利息	701,664.02	317,105.34
长期应付款利息	720,000.00	2,572,904.11
企业债券利息	84,769,545.21	100,614,443.84

合 计	86,466,973.12	103,780,217.18
-----	---------------	----------------

## (3) 其他应付款

## ① 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
往来款	1,318,153,055.44	2,988,296,386.87
保证金	33,414,277.06	76,761,175.27
合 计	1,351,567,332.50	3,065,057,562.14

② 其他应付款期末余额较期初下降 55.90%，主要系本期本公司、鸠江区财政局与芜湖市鸠江宜居、芜湖沈巷建设等公司三方抹账，同时减少应收账款及其他应付款金额所致。

## ③ 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖宜居投资（集团）有限公司	499,585,300.00	尚未达到结算条件
芜湖市惠城棚改建设有限公司	87,232,184.12	尚未达到结算条件
安徽皖江物流（集团）股份有限公司	69,000,000.00	尚未达到结算条件
合 计	655,817,484.12	——

## 14. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	200,000,000.00	-
1 年内到期的应付债券	500,000,000.00	260,000,000.00
合 计	700,000,000.00	260,000,000.00

## 15. 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	-	200,000,000.00
合 计	-	200,000,000.00

长期借款期末余额较期初下降 100.00%，主要系长期借款将于 2019 年到期，将



余额重分类至一年内到期的非流动负债所致。

## 16. 应付债券

### (1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
应付债券-本金	1,480,000,000.00	1,980,000,000.00
应付债券-利息调整	-2,775,515.41	-3,974,000.45
合 计	1,477,224,484.59	1,976,025,999.55

### (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
14 鸠江建投债	1,300,000,000.00	2014-4-18	7 年	1,300,000,000.00	1,040,000,000.00
16 鸠江建投债	1,200,000,000.00	2016-3-23	7 年	1,200,000,000.00	1,196,025,999.55
合 计	2,500,000,000.00	—	—	2,500,000,000.00	2,236,025,999.55

(续上表)

债券名称	本年发行	本年溢折价摊销	本年偿还	期末余额	其中：1 年内到期的应付债券
14 鸠江建投债	-	-	260,000,000.00	780,000,000.00	260,000,000.00
16 鸠江建投债	-	1,198,485.04	-	1,197,224,484.59	240,000,000.00
合 计	-	1,198,485.04	260,000,000.00	1,977,224,484.59	500,000,000.00

## 17. 长期应付款

### (1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	169,000,000.00	180,000,000.00
专项应付款	186,682,531.00	186,682,531.00
合 计	355,682,531.00	366,682,531.00

注：上表中的长期应付款是指扣除专项应付款后的长期应付款。

### (2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
专项贷款	169,000,000.00	180,000,000.00
合 计	169,000,000.00	180,000,000.00

## (3) 专项应付款

项 目	期末余额	期初余额
保障性安居工程专项资金	186,682,531.00	186,682,531.00
合 计	186,682,531.00	186,682,531.00

## 18. 实收资本

股东名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
芜湖市鸠江区人民政府	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00
合 计	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00

## 19. 资本公积

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
资本溢价	1,067,411,310.00	-	-	1,067,411,310.00
合 计	1,067,411,310.00	-	-	1,067,411,310.00

## 20. 盈余公积

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	87,575,673.65	13,578,651.34	-	101,154,324.99
合 计	87,575,673.65	13,578,651.34	-	101,154,324.99

## 21. 未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	6,543,344,463.52	6,430,371,628.38
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	6,543,344,463.52	6,430,371,628.38
加: 本年净利润	135,786,513.40	125,525,372.38
减: 提取法定盈余公积	13,578,651.34	12,552,537.24
应付普通股股利	-	-

期末未分配利润	6,665,552,325.58	6,543,344,463.52
---------	------------------	------------------

## 22. 营业收入及营业成本

### (1) 分类

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	1,080,047,543.68	754,350,140.16	1,063,468,812.80	653,547,972.75
其他业务收入	23,598,263.48	35,301,545.61	9,115,709.30	13,750,774.31
合 计	1,103,645,807.16	789,651,685.77	1,072,584,522.10	667,298,747.06

### (2) 主营业务（分类别）

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地平整收入	903,379,772.57	607,126,997.57	950,780,700.00	559,641,212.08
代建业务收入	176,667,771.11	147,223,142.59	112,688,112.80	93,906,760.67
合 计	1,080,047,543.68	754,350,140.16	1,063,468,812.80	653,547,972.75

## 23. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	19.40	9,368.25
教育费附加	8.32	4,014.98
地方教育费附加	5.54	2,676.65
房产税	1,403,442.03	1,092,988.13
印花税	285,708.70	5,595.30
水利基金	5,512.89	3,125.34
残保金	-	6,246.00
合 计	1,694,696.88	1,124,014.65

## 24. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,049,971.36	1,250,727.46

折旧费	37,389,160.02	56,300,995.30
无形资产摊销费	1,826,440.54	-
办公费	3,348,636.42	4,673,890.05
差旅交通费	33,035.74	51,249.69
中介咨询费	473,441.04	847,806.55
业务招待费	28,296.20	73,943.98
其他	853,322.77	728,851.65
合 计	45,002,304.09	63,927,464.68

管理费用本期发生额较上期下降 29.60%，主要系公司本期将对外租赁的文化产业园折旧调整至其他业务成本核算所致。

## 25. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	149,453,423.03	210,797,282.33
减：利息收入	3,513,771.61	6,497,005.53
利息净支出	145,939,651.42	204,300,276.80
银行手续费	74,260.90	96,702.73
其他融资费用	735,000.00	1,689,000.00
合 计	146,748,912.32	206,085,979.53

## 26. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	25,958,826.33	8,749,909.35
合 计	25,958,826.33	8,749,909.35

资产减值损失本期发生额较上期增长 196.68%，主要系其他应收款往来款增加导致计提的坏账损失增加所致。

## 27. 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
财政预算外结余资金返还	40,000,000.00	-	与收益相关

合 计	40,000,000.00	-	—
-----	---------------	---	---

**28. 投资收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	292,000.00	292,000.00
理财产品收益	1,057,205.48	-
合 计	1,349,205.48	292,000.00

投资收益本期发生额较上期增长 362.06%，主要系本期公司理财产品到期，理财产品收益金额较大所致。

**29. 营业外收入****(1) 营业外收入明细**

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	9,925.44	-
合 计	9,925.44	-

**30. 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	161,999.29	165,034.45
合 计	161,999.29	165,034.45

**31. 现金流量表项目注释****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	23,139,398.54	1,446,911,798.34
政府补助	40,000,000.00	-
其他	23,608,188.92	9,115,709.30
合 计	86,747,587.46	1,456,027,507.64

收到的其他与经营活动有关的现金本期发生额较上期下降 94.04%，主要系本期收到的企业间往来款减少所致。



## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
期间费用	4,810,993.07	6,472,444.65
其他	161,999.29	165,034.45
合 计	4,972,992.36	6,637,479.10

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,513,771.61	6,497,005.53
合 计	3,513,771.61	6,497,005.53

收到的其他与投资活动有关的现金本期发生额较上期下降 45.92%，主要系本期存放在银行的银行存款减少，利息收入减少所致。

## (4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
票据保证金	18,000,000.00	32,000,000.00
贷款保证金	-	5,500,000.00
企业间拆借款	94,346,146.97	113,000,000.00
合 计	112,346,146.97	150,500,000.00

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
担保费	735,000.00	1,689,000.00
合 计	735,000.00	1,689,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金本期发生额较上期下降 56.48%，主要系本期支付担保费减少所致。

## 32. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本期发生额	上期发生额
净利润	135,786,513.40	125,525,372.38
加：少数股东收益	-	-
资产减值准备	25,958,826.33	8,749,909.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,690,705.63	64,582,981.33
无形资产摊销	1,826,440.54	-
长期待摊费用摊销	-	-
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）	-	-
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）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	146,674,651.42	205,989,276.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,349,205.48	-292,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	124,170,774.89	-704,093,153.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,610,586,781.81	-157,406,695.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,780,744,915.50	1,039,029,083.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	335,600,573.04	582,084,774.32
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	703,027,287.59	765,194,049.82
减：现金的期初余额	765,194,049.82	887,333,255.36
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	-62,166,762.23	-122,139,205.54

## (2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	703,027,287.59	765,194,049.82
其中：库存现金	2.63	2.62
可随时用于支付的银行存款	703,027,284.96	765,194,047.20
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	703,027,287.59	765,194,049.82

## 33. 期末所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	774,112,400.00	抵押借款、抵押担保
固定资产	396,228,579.51	抵押担保
合 计	1,170,340,979.51	——

## 六、关联方及关联交易

## 1. 本公司的股东情况

股东名称	机构类型	地址	持股比例(%)	表决权比例(%)
芜湖市鸠江区人民政府	机关法人	安徽芜湖	100.00	100.00

## 2. 本公司的子公司情况

无。

## 3. 本公司合营和联营企业情况

无。

## 4. 其他关联方情况

无。

## 5. 关联交易情况

无。

## 6. 关联方应收应付款项

无。

## 七、承诺及或有事项

1、2014 年 12 月 9 日，本公司与中国建设银行股份有限公司芜湖赭山路支行签订抵押合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司 2014 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日在中国建设银行股份有限公司芜湖赭山路支行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供最高额为伍亿伍仟肆佰伍拾万元的连带责任担保。

2、2016 年 4 月 25 日，本公司与中信银行芜湖九华中路支行签订保证合同和最高额抵押合同，为芜湖市绿丰园林建设工程有限公司 2016 年 4 月 25 日至 2019 年 4 月 25 日在中信银行芜湖九华中路支行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为肆仟万元的最高额连带责任保证。

3、2016 年 12 月 21 日，本公司与中国农业发展银行芜湖市分行营业部签订保证合同和最高额抵押合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司 2016 年 12 月 21 日至 2028 年 12 月 20 日在中国农业发展银行芜湖市分行营业部签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹亿九仟万元的最高额连带责任保证。

4、2017 年 1 月 26 日，本公司与中国工商银行芜湖政务新区支行签订保证合同和最高额抵押合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司 2017 年 1 月 26 日至 2025 年 1 月 26 日在中国工商银行芜湖政务新区支行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为柒亿元的最高额连带责任保证。

5、2017 年 3 月 28 日，本公司与津盛银行芜湖开发区支行签订保证合同，为芜湖鸠江科技企业孵化器管理有限公司 2017 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 28 日在津盛银行芜湖开发区支行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹仟伍佰万元的最高额连带责任保证。

6、2017 年 4 月 1 日，本公司与津盛银行芜湖开发区支行签订保证合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司 2017 年 4 月 1 日至 2020 年 4 月 1 日在津盛银行芜湖开发

区支行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹仟伍佰万元的最高额连带责任保证。

7、2017年8月10日，本公司与华夏银行芜湖分行签订保证合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司2017年8月10日至2020年8月10号在华夏银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为肆仟玖佰万元的最高额连带责任保证。

8、2017年8月10日，本公司与华夏银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖生物药业科技有限责任公司2017年8月10号至2020年8月10日在华夏银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为贰仟万的最高额连带责任保证。

9、2017年9月7日，本公司与华夏银行芜湖分行签订保证合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司2017年9月7日至2020年9月7号在华夏银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹佰万元的最高额连带责任保证。

10、2017年9月20日，本公司与华夏银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖生物药业科技有限责任公司2017年9月20号至2020年9月20日在华夏银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹仟万的最高额连带责任保证。

11、2017年11月7日，本公司与中信银行芜湖九华中路支行签订保证合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司2017年11月2日至2020年11月2日在中信银行芜湖九华中路支行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹亿元的最高额连带责任保证。

12、2017年12月26日，本公司与中国光大银行芜湖分行签订保证合同，为安徽滨江科技产业投资有限公司2017年12月26日至2020年12月25日在中国光大银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为伍仟万元的最高额连带责任保证。

13、2018年2月7日，本公司与光大银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖生物药



业科技有限责任公司 2018 年 2 月 7 日至 2021 年 2 月 6 日在光大银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为伍仟万元的最高额连带责任保证。

14、2018 年 3 月 19 日，本公司与中信银行芜湖分行签订保证合同和最高额抵押合同，为芜湖鸠江科技企业孵化器管理有限公司 2018 年 3 月 19 日至 2019 年 3 月 19 日在中信银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为贰亿元的最高额连带责任保证。

15、2018 年 3 月 20 日，本公司与浦发银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖生物药业科技有限责任公司 2018 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 30 日在浦发银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为伍仟万元的最高额连带责任保证。

16、2018 年 4 月 18 日，本公司与光大银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖市绿丰园林建设工程有限公司 2018 年 4 月 18 日至 2021 年 4 月 3 日在浦发银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为陆仟万元的最高额连带责任保证。

17、2018 年 5 月 17 日，本公司与中信银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖生物药业科技有限责任公司 2018 年 5 月 17 日至 2020 年 11 月 7 日在中信银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为壹亿元的最高额连带责任保证。

18、2018 年 6 月 26 日，本公司与浦发银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖市绿丰园林建设工程有限公司 2018 年 6 月 26 日至 2019 年 6 月 26 日在浦发银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为柒仟伍佰万元的最高额连带责任保证。

19、2018 年 8 月 31 日，本公司与广发银行芜湖分行签订保证合同，为芜湖市绿丰园林建设工程有限公司 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日在广发银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为伍仟万元的最高额连带责任保证。

20、2018 年 12 月 12 日，本公司与中信银行芜湖分行签订保证合同和最高额抵押合同，为芜湖市绿丰园林建设工程有限公司 2018 年 12 月 12 日至 2021 年 12 月 12 日在中信银行芜湖分行签订的借款、票据、保函、信用证等授信业务形成的债务提供金额为肆仟万元的最高额连带责任保证。

21、2018 年 11 月 20 日本公司与芜湖市民强融资担保（集团）有限公司签订了反担保合同，为芜湖市民强融资担保（集团）有限公司与安徽滨江科技产业投资有限公司之间的银行借款担保业务，提供为期一年、金额为叁仟柒佰万元最高额连带责任保证。

22、2018 年 11 月 20 日本公司与芜湖市民强融资担保（集团）有限公司签订了反担保合同，为芜湖市民强融资担保（集团）有限公司与芜湖市绿丰园林建设工程有限公司之间的银行借款担保业务，提供为期一年、金额为捌仟伍佰万元最高额连带责任保证。

23、2018 年 11 月 20 日本公司与芜湖市民强融资担保（集团）有限公司签订了反担保合同，为芜湖市民强融资担保（集团）有限公司与芜湖鸠江科技企业孵化器管理有限公司之间的银行借款担保业务，提供为期一年、金额为玖仟叁佰万元最高额连带责任保证。

24、2018 年 11 月 20 日本公司与芜湖市民强融资担保（集团）有限公司签订了反担保合同，为芜湖市民强融资担保（集团）有限公司与芜湖生物药业科技有限责任公司之间的银行借款担保业务，提供为期一年、金额为捌仟伍佰万元最高额连带责任保证。

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司以上对外提供担保总额为 2,369,500,000.00 元。

除上述事项外，截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无其他需要披露的其他重大承诺及或有事项。

## 八、资产负债表日后事项

截至 2019 年 4 月 25 日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 九、其他重要事项

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的其他重要事项。



公司名称：芜湖市鸠江建设投资有限公司

法定代表人：



日期：2019 年 4 月 25 日

主管会计工作负责人：

杨斌

日期：2019 年 4 月 25 日

会计机构负责人：

曹兰红



日期：2019 年 4 月 25 日