

审计报告

长兴县永兴建设开发有限公司

会审字[2019]4505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	合并资产负债表	4
3	合并利润表	5
4	合并现金流量表	6
5	合并所有者权益变动表	7- 9
6	母公司资产负债表	10
7	母公司利润表	11
8	母公司现金流量表	12
9	母公司所有者权益变动表	13 - 15
10	财务报表附注	16 -117

审计报告

会审字[2019]4505 号

长兴县永兴建设开发有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了长兴县永兴建设开发有限公司(以下简称永兴建设公司)财务报表,包括2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度、2017年度、2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了永兴建设公司2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度、2017年度、2016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,我们独立于永兴建设公司,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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估永兴建设公司的持续经营能力,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永兴建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督永兴建设公司的财务报告过程。

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：

（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，就可能导致对永兴建设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永兴建设公司不能持续经营。

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

(6) 就永兴建设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。



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年4月28日

合并资产负债表

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	项 目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金	五、1	29,145,000.00	27,988,049.37	156,208.22	短期借款	五、14	-	99,000,000.00	293,500,000.00
结算备付金					向中央银行借款				
拆出资金					吸收存款及同业存放				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					拆入资金				
衍生金融资产					以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应收票据及应收账款	五、2	1,353,278.50	-	88,790,786.10	衍生金融负债				
预付款项	五、3	154,689.40	-	1,626,627,661.95	应付票据及应付账款	五、15	17,848,968.49	42,964,157.27	205,012,782.48
应收保费					预收款项	五、16	133,794,646.08	122,171,202.00	84,449,310.00
应收分保账款					卖出回购金融资产款				
应收分保合同准备金					应付手续费及佣金				
其他应收款	五、4	992,241,270.53	2,160,192,341.78	1,465,260,134.81	应付职工薪酬	五、17			
买入返售金融资产					应交税费	五、18	33,459,284.92	31,633,789.24	25,019,007.74
存货	五、5	9,588,483,575.34	8,723,378,913.11	7,644,878,599.60	其他应付款	五、19	849,979,850.76	458,492,732.80	766,055,780.83
持有待售资产					应付分保账款				
一年内到期的非流动资产					保险合同准备金				
其他流动资产	五、6	144,100.57			代理买卖证券款				
流动资产合计		10,833,486,974.34	11,657,556,304.26	11,730,713,390.68	代理承销证券款				
非流动资产：					持有待售负债				
发放贷款及垫款					一年内到期的非流动负债	五、20	980,745,511.99	720,384,005.90	909,370,000.00
可供出售金融资产		-	-	5,000,000.00	其他流动负债				
持有至到期投资	五、7	1,000,000.00	-	57,000,000.00	流动负债合计		2,015,828,262.24	1,474,645,887.21	2,283,406,881.05
长期应收款		-			非流动负债：				
长期股权投资		-	-	49,965,964.75	长期借款	五、21	1,168,912,979.37	2,140,130,482.88	1,633,480,000.00
投资性房地产	五、8	911,169,200.00			应付债券	五、22	2,779,485,333.34	2,777,858,333.34	2,761,789,333.34
固定资产	五、9	227,438,938.35	385,456,130.14	402,109,118.91	其中：优先股				
在建工程	五、10	245,409,266.00	-	1,400,550,848.24	永续债				
生产性生物资产					长期应付款	五、23	572,509,299.53	753,509,299.53	1,637,612,947.53
油气资产					长期应付职工薪酬				
无形资产	五、11	283,685,124.29	292,080,872.13	300,476,619.97	预计负债				
开发支出					递延收益				
商誉					递延所得税负债	五、13	65,409,064.02		
长期待摊费用	五、12	-	380,449.17	3,181,938.50	其他非流动负债	五、24	87,230,000.00		
递延所得税资产	五、13	2,254.27			非流动负债合计		4,673,546,676.26	5,671,498,115.75	6,032,882,280.87
其他非流动资产					负债合计		6,689,374,938.50	7,146,144,002.96	8,316,289,161.92
非流动资产合计		1,668,704,782.91	677,917,451.44	2,218,284,490.37	所有者权益：				
					实收资本	五、25	811,000,000.00	811,000,000.00	718,000,000.00
					其他权益工具				
					其中：优先股				
					永续债				
					资本公积	五、26	2,950,980,716.54	2,769,980,716.54	3,307,218,510.73
					减：库存股				
					其他综合收益	五、27	196,227,192.02		
					专项储备				
					盈余公积	五、28	164,360,461.81	147,101,277.65	130,088,637.22
					一般风险准备				
					未分配利润	五、29	1,688,255,375.54	1,461,247,758.55	1,361,859,216.18
					归属于母公司所有者权益合计		5,810,823,745.91	5,189,329,752.74	5,517,166,364.13
					少数股东权益		1,993,072.84	-	115,542,355.00
					所有者权益合计		5,812,816,818.75	5,189,329,752.74	5,632,708,719.13
资产总计		12,502,191,757.25	12,335,473,755.70	13,948,997,881.05	负债和所有者权益总计		12,502,191,757.25	12,335,473,755.70	13,948,997,881.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

华普天健会计师事务所
单位：元 币种：人民币

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

项 目	附注	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入		858,848,080.76	1,021,656,904.22	945,639,264.95
其中：营业收入	五、30	858,848,080.76	1,021,656,904.22	945,639,264.95
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		728,424,882.49	1,011,003,051.11	931,958,228.36
其中：营业成本	五、30	624,355,470.15	575,480,934.32	665,595,272.70
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	五、31	267,243.73	278,130.52	153,765.01
销售费用				
管理费用		36,834,484.14	35,476,235.29	34,172,854.60
研发费用				
财务费用	五、32	67,211,706.14	404,531,289.78	229,610,217.26
其中：利息费用		81,182,804.21	421,306,379.30	247,855,390.28
利息收入		22,698,046.64	27,812,228.10	33,398,392.11
资产减值损失	五、33	-244,021.67	-4,763,538.80	2,426,118.79
加：其他收益	五、35	115,000,000.00	110,350,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	-	2,868,361.65	6,200,144.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	33,196.47
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）	五、34	-	-	108,117.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		245,423,198.27	123,872,214.76	19,989,298.00
加：营业外收入	五、37	600.00	214,728.16	130,651,358.24
减：营业外支出	五、38	665,474.10	1,116,201.00	103,939.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		244,758,324.17	122,970,741.92	150,536,716.34
减：所得税费用	五、39	498,450.18	6,569,559.12	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		244,259,873.99	116,401,182.80	150,536,716.34
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		244,259,873.99	116,401,182.80	150,536,716.34
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		244,266,801.15	116,401,182.80	150,536,716.34
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,927.16		
六、其他综合收益的税后净额		196,227,192.02	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		196,227,192.02	-	-
（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		196,227,192.02	-	-
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				
6. 其他		196,227,192.02		
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		440,487,066.01	116,401,182.80	150,536,716.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		440,493,993.17	116,401,182.80	150,536,716.34
归属于少数股东的综合收益总额		-6,927.16	-	-
八、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：

于利本

主管会计工作负责人：

杨

会计机构负责人：

陈

合并现金流量表

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

华普天健会计师事务所

单位：元 币种：人民币

项	附注	2018年度	2017年度	2016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		903,216,010.98	1,147,493,533.62	764,975,059.76
客户存款和同业存放款项净增加额			-	-
向中央银行借款净增加额			-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额			-	-
收到原保险合同保费取得的现金			-	-
收到再保险业务现金净额			-	-
保户储金及投资款净增加额			-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			-	-
收取利息、手续费及佣金的现金			-	-
拆入资金净增加额			-	-
回购业务资金净增加额			-	-
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,844,301,178.81	1,106,862,989.98	1,630,977,733.20
经营活动现金流入小计		3,747,517,189.79	2,254,356,523.60	2,395,952,792.96
购买商品、接受劳务支付的现金		2,190,625,198.04	1,490,020,950.37	1,816,836,115.98
客户贷款及垫款净增加额			-	-
存放中央银行和同业款项净增加额			-	-
支付原保险合同赔付款项的现金			-	-
支付利息、手续费及佣金的现金			-	-
支付保单红利的现金			-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		4,081,926.60	7,935,668.20	6,562,449.14
支付的各项税费		840,770.08	553,093.93	26,424,372.05
支付其他与经营活动有关的现金		1,024,858,819.97	1,018,731,083.42	2,274,996,007.07
经营活动现金流出小计		3,220,406,714.69	2,517,240,795.92	4,124,818,944.24
经营活动产生的现金流量净额		527,110,475.10	-262,884,272.32	-1,728,866,151.28
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	57,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	2,868,361.65	-
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		-	-	-
投资活动现金流入小计		-	59,868,361.65	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,103,181.32	112,880.00	47,561,769.56
投资支付的现金		1,000,000.00	-	-
质押贷款净增加额			-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	8,171,624.79	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计		15,103,181.32	8,284,504.79	47,561,769.56
投资活动产生的现金流量净额		-15,103,181.32	51,583,856.86	-47,561,769.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	32,921,151.79	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	-	-
取得借款收到的现金		144,827,000.00	1,797,661,000.00	3,335,860,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		386,500,000.00	438,500,000.00	365,967,170.00
筹资活动现金流入小计		533,327,000.00	2,269,082,151.79	3,701,827,170.00
偿还债务支付的现金		865,825,997.42	1,334,275,511.22	1,569,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		362,952,836.56	416,177,383.96	222,352,812.80
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		2,930,449.17	355,500,000.00	28,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,231,709,283.15	2,105,952,895.18	1,819,652,812.80
筹资活动产生的现金流量净额		-698,382,283.15	163,129,256.61	1,882,174,357.20
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		-186,374,989.37	-48,171,158.85	105,746,436.36
加：期初现金及现金等价物余额		308,485,049.37	356,656,208.22	250,909,771.86
六、期末现金及现金等价物余额		122,110,060.00	308,485,049.37	356,656,208.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：长兴县永兴建开发有限公司 2018年度 单位：元 币种：人民币

项 目	2018年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	811,000,000.00	2,769,980,716.54				147,101,277.65		1,461,247,758.55		5,189,329,752.74
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	811,000,000.00	2,769,980,716.54				147,101,277.65		1,461,247,758.55		5,189,329,752.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		181,000,000.00		196,227,192.02		17,259,184.16		227,007,616.99	1,993,072.84	623,487,066.01
(一) 综合收益总额				196,227,192.02				244,266,801.15	-6,927.16	440,487,066.01
(二) 所有者投入和减少资本		181,000,000.00							2,000,000.00	183,000,000.00
1. 投资者投入									2,000,000.00	2,000,000.00
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		181,000,000.00								181,000,000.00
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积						17,259,184.16		-17,259,184.16		
2. 提取一般风险准备						17,259,184.16		-17,259,184.16		
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(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	811,000,000.00	2,950,980,716.54		196,227,192.02		164,360,461.81		1,688,255,375.54	1,993,072.84	5,812,816,818.75

法定代表人：王明

主管会计工作负责人：王明

会计机构负责人：王明

合并所有者权益变动表

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2017年度										所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益		所有者权益合计	
一、上年期末余额	718,000,000.00	3,307,218,510.73				130,088,637.22		1,361,859,216.18	115,542,355.00		5,632,708,719.13	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	718,000,000.00	3,307,218,510.73				130,088,637.22		1,361,859,216.18	115,542,355.00		5,632,708,719.13	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	93,000,000.00	-537,237,794.19				17,012,640.43		99,388,542.37	-115,542,355.00		-443,378,966.39	
(一) 综合收益总额								116,401,182.80			116,401,182.80	
(二) 所有者投入和减少资本	93,000,000.00	-537,237,794.19							-115,542,355.00		-559,780,149.19	
1. 投资者投入	93,000,000.00										93,000,000.00	
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		-537,237,794.19				17,012,640.43		-17,012,640.43	-115,542,355.00		-652,780,149.19	
1. 提取盈余公积						17,012,640.43		-17,012,640.43				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(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	811,000,000.00	2,769,980,716.54				147,101,277.65		1,461,247,758.55			5,189,329,752.74	

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

合并所有者权益变动表

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

2016年度

2016年度										
项目	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积				
一、上年期末余额	718,000,000.00	2,991,251,340.73				117,005,609.53	1,224,405,527.53	115,542,355.00	5,166,204,832.79	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	718,000,000.00	2,991,251,340.73				117,005,609.53	1,224,405,527.53	115,542,355.00	5,166,204,832.79	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		315,967,170.00				13,083,027.69	137,453,688.65		466,503,886.34	
(一) 综合收益总额							150,536,716.34		150,536,716.34	
(二) 所有者投入和减少资本		315,967,170.00							315,967,170.00	
1. 投资者投入										
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		315,967,170.00							315,967,170.00	
(三) 利润分配						13,083,027.69	-13,083,027.69			
1. 提取盈余公积						13,083,027.69	-13,083,027.69			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(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	718,000,000.00	3,307,218,510.73				130,088,637.22	1,361,859,216.18	115,542,355.00	5,632,708,719.13	

法定代表人：周阿华

主管会计工作负责人：王

会计机构负责人：张



母公司资产负债表

华普天健会计师事务所

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	负债和所有者权益	附注	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金		180,213,552.86	266,826,381.67	355,084,836.72	短期借款		-		180,000,000.00
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	十三、1	400,000.00		87,974,886.10	应付票据及应付账款		6,056,698.57	6,355,519.27	38,514,312.27
预付款项		154,689.40		1,416,076,973.85	预收款项		133,423,286.00	111,485,886.00	81,000,000.00
其他应收款	十三、2	1,102,544,953.07	1,983,499,914.57	1,825,093,339.99	应付职工薪酬		-		
存货		8,680,744,614.42	7,059,485,956.97	5,648,624,990.09	应交税费		19,452,817.94	19,450,567.94	19,438,651.33
持有待售资产					其他应付款		1,875,785,309.90	982,573,476.50	663,609,264.60
一年内到期的非流动资产					持有待售负债				
其他流动资产					一年内到期的非流动负债		663,765,511.99	353,384,005.90	520,850,000.00
流动资产合计		9,884,057,809.75	9,309,812,253.21	9,332,785,026.75	其他流动负债				
非流动资产：					流动负债合计		2,698,483,624.40	1,473,249,455.61	1,503,412,228.20
可供出售金融资产		-	-	5,000,000.00	非流动负债：				
持有至到期投资		-	-	57,000,000.00	长期借款		425,472,979.37	1,079,710,482.88	917,500,000.00
长期应收款		-			应付债券		2,779,485,333.34	2,777,858,333.34	2,761,789,333.34
长期股权投资	十三、3	1,179,396,090.00	1,171,396,090.00	836,812,054.75	其中：优先股				
投资性房地产		-			永续债				
固定资产		39,832,648.29	42,111,963.98	44,428,378.23	长期应付款		227,509,299.53	403,509,299.53	406,809,299.53
在建工程		245,409,266.00			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		-			递延所得税负债				
开发支出		-			其他非流动负债		80,160,000.00		
商誉		-			非流动负债合计		3,512,627,612.24	4,261,078,115.75	4,086,098,632.87
长期待摊费用		-			负债合计		6,211,111,236.64	5,734,327,571.36	5,589,510,861.07
递延所得税资产		-			所有者权益：				
其他非流动资产		-			实收资本		811,000,000.00	811,000,000.00	718,000,000.00
非流动资产合计		1,464,638,004.29	1,213,508,053.98	943,240,432.98	其他权益工具				
					其中：优先股				
					永续债				
					资本公积		2,682,979,959.41	2,506,979,959.41	2,667,628,226.56
					减：库存股				
					其他综合收益				
					专项储备				
					盈余公积		164,360,461.81	147,101,277.65	130,088,637.22
					未分配利润		1,479,244,156.18	1,323,911,498.77	1,170,797,734.88
资产总计		11,348,695,814.04	10,523,320,307.19	10,276,025,459.73	所有者权益合计		5,137,584,577.40	4,788,992,735.83	4,686,514,598.66
					负债和所有者权益总计		11,348,695,814.04	10,523,320,307.19	10,276,025,459.73

法定代表人：

1月4日

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

陈明

母公司利润表

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

华普天健会计师事务所
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	十三、4	382,854,380.51	710,541,749.93	940,146,076.60
减：营业成本	十三、4	216,469,754.35	325,556,463.70	661,200,722.02
税金及附加		14,825.77	152,741.62	2,857.15
销售费用		-	-	-
管理费用		8,804,192.90	12,795,130.27	13,635,833.92
研发费用				
财务费用		28,554.59	318,645,004.39	215,775,399.95
其中：利息费用		76,259,213.83	320,374,569.88	219,446,888.30
利息收入		3,092,057.52	10,622,078.85	15,159,929.43
资产减值损失		-218,907.07	-4,767,105.56	2,421,718.71
加：其他收益		15,000,000.00	110,000,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-	2,868,361.65	6,200,144.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-	33,196.47
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）		-	-	108,117.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		172,755,959.97	171,027,877.16	53,417,806.26
加：营业外收入		-	214,728.16	77,512,470.60
减：营业外支出		164,118.40	1,116,201.00	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		172,591,841.57	170,126,404.32	130,830,276.86
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		172,591,841.57	170,126,404.32	130,830,276.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		172,591,841.57	170,126,404.32	130,830,276.86
（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		172,591,841.57	170,126,404.32	130,830,276.86
七、每股收益		-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）		-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

华普天健会计师事务所
单位：元 币种：人民币

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

项	附注	2018年度	2017年度	2016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		409,038,209.06	827,960,772.10	757,290,372.76
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,722,826,486.76	1,195,688,820.17	482,519,741.16
经营活动现金流入小计		3,131,864,695.82	2,023,649,592.27	1,239,810,113.92
购买商品、接受劳务支付的现金		1,988,230,769.15	1,301,902,292.04	1,530,184,289.53
支付给职工以及为职工支付的现金		3,759,837.80	7,564,469.06	6,546,084.41
支付的各项税费		36,038.81	138,049.62	26,213,559.13
支付其他与经营活动有关的现金		793,798,182.21	471,677,878.56	1,217,391,526.28
经营活动现金流出小计		2,785,824,827.97	1,781,282,689.28	2,780,335,459.35
经营活动产生的现金流量净额		346,039,867.85	242,366,902.99	-1,540,525,345.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	57,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	2,868,361.65	-
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		-	-	-
投资活动现金流入小计		-	59,868,361.65	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		285,430.00	112,880.00	-
投资支付的现金		8,000,000.00	-	22,500.00
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		8,285,430.00	112,880.00	22,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,285,430.00	59,755,481.65	-22,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	11,900,681.60	-
取得借款收到的现金		122,757,000.00	707,221,000.00	2,878,360,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	-	190,728,955.83
筹资活动现金流入小计		172,757,000.00	719,121,681.60	3,069,088,955.83
偿还债务支付的现金		384,825,997.42	792,255,511.22	1,094,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		292,298,269.24	317,177,010.07	171,004,537.76
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	45,000,000.00
筹资活动现金流出小计		677,124,266.66	1,109,432,521.29	1,310,304,537.76
筹资活动产生的现金流量净额		-504,367,266.66	-390,310,839.69	1,758,784,418.07
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				
		-166,612,828.81	-88,188,455.05	218,236,572.64
加：期初现金及现金等价物余额		221,826,381.67	310,014,836.72	91,778,264.08
六、期末现金及现金等价物余额				
		55,213,552.86	221,826,381.67	310,014,836.72

法定代表人：

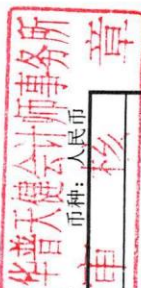
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：长兴县永兴建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币



项目	2018年度				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
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	811,000,000.00	-	-	-	2,506,979,959.41	-	-	-	147,101,277.65	1,323,911,498.77	4,788,992,735.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	811,000,000.00				2,506,979,959.41				147,101,277.65	1,323,911,498.77	4,788,992,735.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					176,000,000.00				17,259,184.16	155,332,657.41	348,591,841.57
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本					176,000,000.00					172,591,841.57	172,591,841.57
1. 投资者投入											
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					176,000,000.00						176,000,000.00
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									17,259,184.16	-17,259,184.16	
2. 对所有者(或股东)的分配									17,259,184.16	-17,259,184.16	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(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	811,000,000.00				2,682,979,959.41				164,360,461.81	1,479,244,156.18	5,137,584,577.40

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

[Signature]

母公司所有者权益变动表

编制单位：长兴县永兴建发有限公司

单位：元 币种：人民币

2017年度

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	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	718,000,000.00						2,667,628,226.56				130,088,637.22	1,170,797,734.88	4,686,514,598.66
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	718,000,000.00						2,667,628,226.56				130,088,637.22	1,170,797,734.88	4,686,514,598.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	93,000,000.00						-160,648,267.15				17,012,640.43	153,113,763.89	102,478,137.17
(一) 综合收益总额												170,126,404.32	170,126,404.32
(二) 所有者投入和减少资本	93,000,000.00						-160,648,267.15						-67,648,267.15
1. 投资者投入	93,000,000.00												93,000,000.00
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							-160,648,267.15						-160,648,267.15
1. 提取盈余公积											17,012,640.43	-17,012,640.43	
2. 对所有者(或股东)的分配											17,012,640.43	-17,012,640.43	
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(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	811,000,000.00						2,506,979,959.41				147,101,277.65	1,323,911,498.77	4,788,992,735.83

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

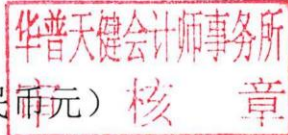
[Signature]

长兴县永兴建设开发有限公司

财务报表附注

2016-2018 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



一、公司的基本情况

1. 公司概况

长兴县永兴建设开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 2001 年 8 月 1 日。统一社会信用代码为 91330522731529514W, 设立时公司注册资本为人民币 71800 万元人民币, 由长兴县太湖水利工程综合开发管理局出资 7180 万元人民币, 持有 10% 股权, 长兴县土地储备中心出资 64620 万元人民币, 持有 90% 股权。

2008 年, 长兴县土地储备中心将其持有的 90% 股权, 全部划转给长兴县交通建设投资公司(现更名为长兴交通投资集团有限公司), 变更后长兴县交通建设投资公司(现更名为长兴交通投资集团有限公司)持有 90% 股权, 长兴县太湖水利工程建设管理局持有 10% 股权。

2012 年, 长兴县太湖水利工程建设管理局将其持有的 10.00% 股权全部转让给长兴县交通投资公司(现更名为长兴交通投资集团有限公司), 变更后长兴县交通建设投资公司(现更名为长兴交通投资集团有限公司)持有 100% 股权;

2017 年, 公司注册资本变更为 81100 万元人民币, 增加注册资本 9300 万元人民币, 为经股东会决议吸收新股东中国农发重点建设基金有限公司, 全部以货币出资。

2018 年中国农发重点建设基金有限公司将公司 11.47% 的股权以 9300 万元人民币价格转让给长兴交通投资集团有限公司。随后长兴交通投资集团有限公司将部分股权转让给长兴城市建设投资集团有限公司, 该股权变更与 2018 年 12 月 25 日完成

工商变更登记。

经营范围：城市基础设施建设与开发，房地产开发（凭资质证经营），景区开发，水利基础设施建设，农村基础设施建设。

公司法定代表人：周国华。

公司住所：浙江省长兴县雉城镇县前街 402 号。

本公司的股东是：长兴交通投资集团有限公司（88.53%）、长兴城市建设投资集团有限公司（11.74%）。

本公司的最终实际控制人：长兴县交通运输局。

财务报告批准报出日：本财务报表经本公司董事会于 2019 年 4 月 28 日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围

(1) 本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例（%）		合并期间
			直接	间接	
1	长兴龙山建设开发有限公司	龙山建设	100.00		2016 年度-2018 年度
2	长兴县顾渚建设开发有限公司	顾渚建设	100.00		2016 年度-2018 年度
3	浙江长兴龙山物业管理有限公司	龙山物业	100.00		2016 年度-2018 年度
4	长兴龙山商贸管理有限公司	龙山商贸		100.00	2016 年度-2018 年度
5	浙江长兴永安建设开发有限公司	永安建设		100.00	2016 年度-2018 年度
6	长兴珑山旅游开发有限公司	珑山旅游	80.00		2017 年 11 月 1 日 -2018 年 12 月 31 日
7	长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司	合溪水库	45.45		2016 年度

其他说明：

长兴龙山商贸管理有限公司、浙江长兴永安建设开发有限公司为长兴龙山建设开发有限公司全资子公司。

本公司持有长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司 45.45%股权，根据长兴县永兴建设开发有限公司与长兴县泗安水库管理所签订的股权托管协议，长兴县泗安水库管理所将持有 6%股权委托长兴县永兴建设开发有限公司管理，长兴县永兴建设开发有限公司对长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司表决权比例 51.45%，故 2016 年将其纳入合并范围。

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”；

(2) 本公司 2016 年至 2018 年合并财务报表范围变化

①2016 年公司合并范围未发生变化

②2017 年度新增的子公司情况：

序号	子公司全称	子公司简称	2017 年度纳入合并范围原因
1	长兴珑山旅游开发有限公司	珑山旅游	新设

③2017 年度减少的子公司情况：

序号	子公司全称	子公司简称	2017 年末纳入合并范围原因
1	长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司	合溪水库	股权划转

2017 年根据长水函[2017]170 号文件将长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司无偿划转到长兴宏达水利建设发展有限公司，股权划转的截至时间点为 2017 年 1 月 1 日。

④2018 年公司合并范围未发生变化

2016-2018 年度新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

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。

报告期间为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面

价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（2）非同一控制下的企业合并

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

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

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

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

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

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所对应的持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，长期股权投资的初始成本与支付对价的账面价值的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，本公司对子公司的长期股权投资初始成本按照对子公司累计持股比例计算的对被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额确定，初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不

足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时编制合并日的合并财务报表，并且本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。

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

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

不属于“一揽子交易”的，在合并日之前的每次交易中，本公司所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在合并财务报表中，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制合并财务报表时，以不早于合并方和被合并方处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。因合并方的资本公积（资本溢价或股本溢价）余额不足，被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分在合并财务报表中未予以全额恢复的，本公司在报表附注中对这一情况进行说明，包括被合并方在合并前实现的留存收益金额、归属于本公司的金额及因资本公积余额不足在合并资产负债表中未转入留存收益的金额等。

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易进行处理。在个别财务报表中，在合并日之前的每次交易中，股权投资均确认为长期股权投资且其初始投资成本按照所支付对价的公允价值确定。在后续计量时，长期股权投资按照成本法核算，但不涉及合并财务报表编制问题。在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上新增投资成本（进一步取得股份所支付对价的公允价值）之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。在合并财务报表中，初始投资成本与对子公司可辨认净资产公允价值所享有的份额进行抵销，差额确认为商誉或计入合并当期损益。

不属于“一揽子交易”的，在合并日之前的每次交易中，投资方所发生的每次交易按照所支付对价的公允价值确认为金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产）或按照权益法核算的长期股权投资。在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的股权投资（金融资产或按照权益法核算的长期股权投资）的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算长期股权投资的初始成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉（注：如果原企业合并为非同一控制下的且存在商誉的）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，则在丧失对子公司控制权之前的各项交易，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；其中，对于丧失控制权之前每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(3) 外币报表折算方法

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

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

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

③产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

④外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

10. 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。本公司使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

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

②公允价值层次

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

11. 应收款项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 100 万元以上应收账款，500 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

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合	由于发生坏账损失的可能性极小, 不计提坏账准备
组合 2: 余额百分比法组合	0.50%

组合中, 组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备的

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2: 余额百分比法组合	0.50	0.50

(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, 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。

12. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等, 包括开发成本、开发产品、低值易耗品、土地资产等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制, 每年至少盘点一次, 盘盈及盘亏金额计入当年度

损益。

（4）存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

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

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

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 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。

14. 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现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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

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

15. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

(3) 选择公允价值的依据

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，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。

本公司投资性房地产分布湖州市长兴县，房地产交易市场较为活跃。

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

通过房地产市场交易询价等调查，可以从房地产交易市场上取得同类或类似房地产市场价格及其他相关信息，在会计期末通过聘请具备专业资格的专业估价人员出具评估报告进行估价等方式，可以对投资性房地产的公允价值进行合理的估价，取得投资性房地产的公允价值。

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

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便对资产进行价值判断。包括一般假设及特殊假设，其中一般假设包括：企业持续经营假设；交易假设；公开市场假设。特殊假设包括：

A.经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

B.无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

C.无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

16. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过



一年的单位价值较高的有形资产。

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
办公及电子设备	年限平均法	5-10	3-5	9.50-19.40
运输设备	年限平均法	5-8	3-5	12.13-19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17. 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。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 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	40 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

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

(3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

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

20. 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）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。

（3）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。

(4) 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：

①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；

②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；

③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。

(5) 商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

21. 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。

22. 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提存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额

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

在报告期末，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。

23. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

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

24. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按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，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（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，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）股份支付计划实施的会计处理

①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。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按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，在授予日以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。

④完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权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，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

（5）股份支付计划修改的会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，

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；若修改增加了所授予权益工具的数量，则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。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

如果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），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

25. 收入确认原则和计量方法

（1）销售商品收入

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

（2）提供劳务收入

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

（3）让渡资产使用权收入

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

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

（4）建造合同收入

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

(5) 收入确认具体方法

本公司主要收入为土地开发、安置房销售收入等。

土地开发收入：在土地拆迁整理已经完成、土地已收储并已出让，即土地拆迁整理劳务所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已转让的拆迁整理土地实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

安置房销售收入：①在工程已经竣工且经有关部门验收合格；②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务；③房产出售价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；⑤与业主办理完毕房产交付手续。若发出交房通知书后，业主无理由延迟办理验房入住手续的视为已接受该商品房，对该商品房不存在任何异议，并且满足上述①-④条件，则本公司可在此时确认销售房地产收入的实现。

26. 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。

27. 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。

⑤以权益结算的股份支付

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

28. 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。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①2017年4月28日财政部印发了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助》（修订），该准则自2017年6月12日起施行。本公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

财政部根据上述2项会计准则的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，并于2017年12月25日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》；资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目。2018年1月12日，财政部发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据解读的相关规定：

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。由于“资产处置收益”项目的追溯调整，对2016年的报表项目影响如下：

项目	合并报表		母公司报表	
	变更前	变更后	变更前	变更后
资产处置收益		108,117.00		108,117.00
营业外收入	130,759,475.24	130,651,358.24	77,620,587.60	77,512,470.60
营业外支出				

对于利润表新增的“其他收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。上述会计政策变更，对本公司报告期内财务报表列示产生影响：2017 年，公司收到与企业日常活动相关的政府补助，因此计入其他收益的政府补助 110,350,000.00 元。

②2017 年 6 月财政部发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于 2018 年 1 月 1 起执行上述解释。

③根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《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）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会【2018】15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，

并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,160,192,341.78	2,160,192,341.78	1,983,499,914.57	1,983,499,914.57
固定资产	385,456,130.14	385,456,130.14	42,111,963.98	42,111,963.98
固定资产清理				
应付票据				
应付账款	42,964,157.27		6,355,519.27	
应付票据及应付账款		42,964,157.27		6,355,519.27
应付利息	84,192,993.67		74,764,651.27	
应付股利				
其他应付款	374,299,739.13	458,492,732.80	907,808,825.23	982,573,476.50
长期应付款	686,000,000.00	753,509,299.53	336,000,000.00	403,509,299.53
专项应付款	67,509,299.53		67,509,299.53	

2017 年度受影响的合并利润表和母公司利润表

项目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	35,476,235.29	35,476,235.29	12,795,130.27	12,795,130.27
研发费用				

2016 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据				
应收账款	88,790,786.10		87,974,886.10	

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款		88,790,786.10		87,974,886.10
应收利息				
应收股利				
其他应收款	1,465,260,134.81	1,465,260,134.81	1,825,093,339.99	1,825,093,339.99
固定资产	402,109,118.91	402,109,118.91	44,428,378.23	44,428,378.23
固定资产清理				
在建工程	1,400,550,848.24	1,400,550,848.24		
工程物资				
应付票据				
应付账款	205,012,782.48		38,514,312.27	
应付票据及应付账款		205,012,782.48		38,514,312.27
应付利息	79,744,766.83		71,567,091.46	
应付股利				
其他应付款	686,311,014.00	766,055,780.83	592,042,173.14	663,609,264.60
长期应付款	686,000,000.00	1,637,612,947.53	336,000,000.00	406,809,299.53
专项应付款	951,612,947.53		70,809,299.53	

2016 年度受影响的合并利润表和母公司利润表

项目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	34,172,854.60	34,172,854.60	13,635,833.92	13,635,833.92
研发费用				

(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（征收率）
增值税	应税营业收入	5%、3%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，本公司发生的增值税应税销售行为或者进口货物，增值税率分别由17%和11%调整为16%、10%。

2. 税收优惠

无

3. 其他

无

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2018/12/31	2017/12/31
库存现金	63,646.19	67,526.26
银行存款	251,046,412.81	773,917,523.11
其他货币资金	1.00	
合计	251,110,060.00	773,985,049.37
其中：存放在境外的款项总额		

截至2018年12月31日，因质押受到限制的银行定期存单金额为129,000,000.00元。其中永兴建设受限45,000,000.00元，永安建设受限84,000,000.00元。

其他货币资金1.00元是在财通证券的存出投资款。

2. 应收票据及应收账款

(1) 分类列示

种类	2018/12/31	2017/12/31
应收票据	400,000.00	
应收账款	953,278.50	
合计	1,353,278.50	

(2) 应收票据

种类	2018/12/31			2017/12/31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑票据	400,000.00		400,000.00			
商业承兑票据						
合计	400,000.00		400,000.00			

①期末公司已质押的应收票据

无

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

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	17,730,000.00	
商业承兑票据	50,000,000.00	
合计	67,730,000.00	

③期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

(3) 应收账款

①分类披露

类别	2018/12/31				
	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	953,500.00	100.00	221.50	0.02	953,278.50

类别	2018/12/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合	909,200.00	95.35			909,200.00
组合 2: 余额百分比组合	44,300.00	4.65	221.50	0.50	44,078.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	953,500.00	100.00	221.50	0.02	953,278.50

(续上表)

类别	2017/12/31				
	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					
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合					
组合 2: 余额百分比组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计					

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无

组合 1 中, 采用国有企业及政府相关部门组合提坏账准备的应收账款

单位名称	2018/12/31	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
长兴文化旅游发展集团有限公司	655,200.00	68.71	
长兴县环境保护局	150,000.00	15.73	
其他	104,000.00	10.91	
合计	909,200.00	95.35	

组合 2 中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

余额百分比	2018/12/31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
除组合 1 之外	44,300.00	221.50	0.50
合计	44,300.00	221.50	0.50

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2018 年度计提坏账准备金额 221.50 元。

③本期实际核销的应收账款情况

无

④按欠款方归集的期末余额较大的单位的应收账款情况

单位名称	2018/12/31	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备期末 余额
长兴文化旅游发展集团有限公司	655,200.00	68.71	
长兴县环境保护局	150,000.00	15.73	
合计	805,200.00	84.44	

⑤因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

⑥转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2018/12/31		2017/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	154,689.40	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				

账龄	2018/12/31		2017/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
3 年以上				
合计	154,689.40	100.00		

本公司无账龄超过 1 年且金额重要的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前较大的预付款项情况

单位名称	2018/12/31	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
浙江长兴精诚建设有限公司	154,689.40	100.00
合计	154,689.40	100.00

4. 其他应收款

(1) 分类列示

款项性质	2018/12/31	2017/12/31
应收利息	1,218,000.00	
应收股利		
其他应收款	991,023,270.53	2,160,192,341.78
合计	992,241,270.53	2,160,192,341.78

注：上表中的其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(2) 应收利息

①分类列示

项目	2018/12/31	2017/12/31
定期存款	1,218,000.00	
委托贷款		
债券投资		
合计	1,218,000.00	

②重要逾期利息

无

(3) 应收股利

无

(4) 其他应收款

①分类披露

类别	2018/12/31				
	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	991,057,663.86	100.00	34,393.33	0.01	991,023,270.53
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合	984,178,996.04	99.31			984,178,996.04
组合 2: 余额百分比组合	6,878,667.82	0.69	34,393.33	0.50	6,844,274.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	991,057,663.86	100.00	34,393.33	0.01	991,023,270.53

(续上表)

类别	2017/12/31				
	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	2,160,470,978.28	100.00	278,636.50	0.01	2,160,192,341.78
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合	2,104,743,678.85	97.42			2,104,743,678.85
组合 2: 余额百分比组合	55,727,299.43	2.58	278,636.50	0.50	55,448,662.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,160,470,978.28	100.00	278,636.50	0.01	2,160,192,341.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

无

组合 1 中, 采用国有企业及政府相关部门组合计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2018/12/31	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
长兴丽城建设发展有限公司	808,356,172.00	81.56	
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	50,000,000.00	5.05	
浙江长兴金融控股集团有限公司	36,170,530.99	3.65	
长兴城南投资开发建设有限公司	30,000,000.00	3.03	
浙江省长兴县民政局	20,000,000.00	2.02	
长兴清水水务有限公司	18,500,000.00	1.87	
长兴文化旅游发展集团有限公司	8,244,881.90	0.83	
其他	12,907,411.15	1.30	
合计	984,178,996.04	99.31	

组合 2 中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	2018/12/31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
除组合 1 之外	6,878,667.82	34,393.33	0.50
合计	6,878,667.82	34,393.33	0.50

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2018 年度坏账准备转回金额 244,243.17 元。

③本期实际核销的其他应收款情况

无

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	2018/12/31	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
长兴丽城建设发展有限公司	往来款	808,356,172.00	1 年以内	81.56	
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	往来款	50,000,000.00	1 年以内	5.05	
浙江长兴金融控股集团有限公司	往来款	36,170,530.99	1-2 年、2-3 年	3.65	



单位名称	款项的性质	2018/12/31	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
长兴城南投资开发有限公司	往来款	30,000,000.00	3 年以上	3.03	
浙江省长兴县民政局	往来款	20,000,000.00	1-2 年	2.02	
合计		944,526,702.99		95.31	

⑤涉及政府补助的应收款项

无

⑥因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

⑦转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无

5. 存货

(1) 存货分类

项目	2018/12/31			2017/12/31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	235,442.23		235,442.23	235,442.23		235,442.23
库存商品	59,377.98		59,377.98			
开发成本	7,052,449,341.46		7,052,449,341.46	6,933,866,819.73		6,933,866,819.73
开发产品	2,012,959,413.67		2,012,959,413.67	1,266,496,651.15		1,266,496,651.15
土地资产	522,780,000.00		522,780,000.00	522,780,000.00		522,780,000.00
合计	9,588,483,575.34		9,588,483,575.34	8,723,378,913.11		8,723,378,913.11

(2) 存货跌价准备

存货不存在跌价损失，未计提存货跌价准备。

6. 其他流动资产

项目	2018/12/31	2017/12/31
增值税借方余额重分类	144,100.57	
合计	144,100.57	

7. 持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

项目	2018/12/31			2017/12/31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长兴丽城集合资金信托计划	1,000,000.00		1,000,000.00			
合计	1,000,000.00		1,000,000.00			

(2) 期末重要的持有至到期投资

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
长兴丽城集合资金信托计划	1,000,000.00	7.15%	7.15%	2021/4/2
合计	1,000,000.00			

(3) 本期重分类的持有至到期投资：

无

8. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

无

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 2017/12/31		
2. 本期增加金额	911,169,200.00	911,169,200.00
(1) 外购		
(2) 存货/固定资产转入	911,169,200.00	911,169,200.00
(3) 企业合并增加		
(4) 公允价值变动		
(5) 政府拨入		

项目	房屋、建筑物	合计
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 公允价值变动		
4. 2018/12/31	911,169,200.00	911,169,200.00

其他说明：

其中存货、固定资产转入投资性房地产账面价值部分为 649,532,943.96 元，评估增值部分为 261,636,256.04 元。

9. 固定资产

(1) 分类列示

项目	2018/12/31	2017/12/31
固定资产	227,438,938.35	385,456,130.14
固定资产清理		
合计	227,438,938.35	385,456,130.14

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	办公及电子设备	运输设备	合计
一、账面原值：				
1. 2017/12/31	468,196,857.67	767,482.00	1,924,052.00	470,888,391.67
2. 本期增加金额	1,610,521.65	514,734.00	301,400.00	2,426,655.65
(1) 购置	1,610,521.65	514,734.00	301,400.00	2,426,655.65
(2) 在建工程转入				
(3) 无偿划入				
3. 本期减少金额	208,146,793.22		483,749.00	208,630,542.22
(1) 报废			483,749.00	483,749.00
(2) 转入投资性房地产	208,146,793.22			208,146,793.22
4. 2018/12/31	261,660,586.10	1,282,216.00	1,741,703.00	264,684,505.10

项目	房屋建筑物	办公及电子设备	运输设备	合计
二、累计折旧				
1.2017/12/31	83,589,834.08	631,114.81	1,211,312.64	85,432,261.53
2.本期增加金额	16,445,753.31	102,330.48	168,218.64	16,716,302.43
(1) 计提	16,445,753.31	102,330.48	168,218.64	16,716,302.43
3.本期减少金额	64,576,565.61		326,431.60	64,902,997.21
(1) 报废			326,431.60	326,431.60
(2) 转入投资性房地产	64,576,565.61			64,576,565.61
4.2018/12/31	35,459,021.78	733,445.29	1,053,099.68	37,245,566.75
三、减值准备				
1.2017/12/31				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 报废				
4.2018/12/31				
四、固定资产账面价值				
1. 2018/12/31	226,201,564.32	548,770.71	688,603.32	227,438,938.35
2. 2017/12/31	384,607,023.59	136,367.19	712,739.36	385,456,130.14

②暂时闲置的固定资产情况

无

③通过融资租赁租入的固定资产情况

无

④通过经营租赁租出的固定资产

无

(3) 固定资产清理

无

10. 在建工程

(1) 分类列示

项目	2018/12/31	2017/12/31
在建工程	245,409,266.00	
工程物资		
合计	245,409,266.00	

注：上表中的在建工程是指扣除工程物资后的在建工程。

(2) 在建工程

①在建工程情况

项目	2018/12/31			2017/12/31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
生态饮用水源保护	245,409,266.00		245,409,266.00			
合计	245,409,266.00		245,409,266.00			

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2017/12/31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2018/12/31
生态饮用水源保护		245,409,266.00			245,409,266.00
合计		245,409,266.00			245,409,266.00

③本期计提在建工程的项目减值准备情况

无

(3) 工程物资

无

11. 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		
1.2017/12/31	335,829,913.45	335,829,913.45
2.本期增加金额		

项目	土地使用权	合计
(1) 购置		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2018/12/31	335,829,913.45	335,829,913.45
二、累计摊销		
1.2017/12/31	43,749,041.32	43,749,041.32
2.本期增加金额	8,395,747.84	8,395,747.84
(1) 计提	8,395,747.84	8,395,747.84
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2018/12/31	52,144,789.16	52,144,789.16
三、减值准备		
1.2017/12/31		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2018/12/31		
四、账面价值		
1. 2018/12/31	283,685,124.29	283,685,124.29
2. 2017/12/31	292,080,872.13	292,080,872.13

12. 长期待摊费用

项目	2017/12/31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2018/12/31
东吴证券（东吴上海东海2号定向管理计划）回购手续费	380,449.17		380,449.17		
合计	380,449.17		380,449.17		

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2018/12/31		2017/12/31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,017.08	2,254.27		
合计	9,017.08	2,254.27		

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2018/12/31		2017/12/31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非投资性房地产转到按公允价值计量的投资性房地产价值变动	261,636,256.04	65,409,064.02		
合计	261,636,256.04	65,409,064.02		

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	2018/12/31	2017/12/31
可抵扣暂时性差异	25,597.75	278,636.50
合计	25,597.75	278,636.50

14. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2018/12/31	2017/12/31
质押借款		99,000,000.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
合计		99,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

15. 应付票据及应付账款

(1) 分类列示

种类	2018/12/31	2017/12/31
应付票据		
应付账款	17,848,968.49	42,964,157.27
合计	17,848,968.49	42,964,157.27

(2) 应付票据

无

(3) 应付账款

①按账龄列示

账龄	2018/12/31		2017/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	4,012,950.81	22.48	3,889,666.70	9.05
1 至 2 年	2,311,019.70	12.95	34,008,020.20	79.16
2 至 3 年	8,276,286.00	46.37	3,202,533.35	7.45
3 年以上	3,248,711.98	18.20	1,863,937.02	4.34
合计	17,848,968.49	100.00	42,964,157.27	100.00

(4) 按应付对象归集的期末余额较大的应付账款情况

单位名称	2018/12/31	占应付账款期末余额合计数的比例(%)
宇诚集团股份有限公司	8,224,141.00	46.08
长兴新元房地产开发有限公司	2,752,634.36	15.42
恒德建设有限公司	1,085,817.70	6.08
合计	12,062,593.06	67.58

16. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示

账龄	2018/12/31		2017/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	22,162,295.08	16.56	40,723,692.00	33.33

账龄	2018/12/31		2017/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 至 2 年	30,405,886.00	22.73	20,000,000.00	16.37
2 至 3 年	20,000,000.00	14.95	40,556,127.46	33.20
3 年以上	61,226,465.00	45.76	20,891,382.54	17.10
合计	133,794,646.08	100.00	122,171,202.00	100.00

(2) 按预收对象归集的期末余额较大的预收账款情况

单位名称	2018/12/31	占预收账款期末余额合计数的比例 (%)
长兴县财政局	61,000,000.00	45.59
长兴县龙山街道办事处	57,774,000.00	43.18
长兴县民政福利服务中心	9,500,000.00	7.10
合计	128,274,000.00	95.87

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
一、短期薪酬		4,073,648.00	4,073,648.00	
二、离职后福利-设定提存计划		8,278.60	8,278.60	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		4,081,926.60	4,081,926.60	

(2) 短期薪酬列示

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
一、工资、奖金、津贴和补贴		3,302,974.66	3,302,974.66	
二、职工福利费		368,120.00	368,120.00	
三、社会保险费		95,096.44	95,096.44	
其中：医疗保险费		79,466.31	79,466.31	
工伤保险费		6,823.49	6,823.49	
生育保险费		8,806.64	8,806.64	
四、住房公积金		258,470.00	258,470.00	

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
五、工会经费和职工教育经费		48,986.90	48,986.90	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计		4,073,648.00	4,073,648.00	

(3) 设定提存计划列示

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
1. 基本养老保险		8,224.44	8,224.44	
2. 失业保险费		54.16	54.16	
3. 企业年金缴费				
合计		8,278.60	8,278.60	

18. 应交税费

项目	2018/12/31	2017/12/31
增值税	1,245,720.34	33,203.88
营业税	58,043.67	58,043.67
企业所得税	32,037,116.44	31,535,056.19
城市维护建设税	62,853.80	2,902.18
教育费附加	52,654.38	1,164.79
地方教育费附加	776.53	776.53
印花税	318.30	840.54
水利建设基金	1,801.46	1,801.46
合计	33,459,284.92	31,633,789.24

19. 其他应付款

(1) 分类列示

项目	2018/12/31	2017/12/31
应付利息	76,825,049.27	84,192,993.67
应付股利		
其他应付款	773,154,801.49	374,299,739.13
合计	849,979,850.76	458,492,732.80

注：上表中的其他应付款是指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(2) 应付利息

项目	2018/12/31	2017/12/31
分期付息到期还本的长期借款利息	3,489,650.24	11,584,556.98
企业债券利息	72,496,438.36	72,510,682.52
短期借款应付利息		97,754.17
其他非流动负债应付利息	838,960.67	
合计	76,825,049.27	84,192,993.67

重要的已逾期未支付的利息情况：无

(3) 应付股利

无

(4) 其他应付款

①按账龄列示其他应付款

账龄	2018/12/31		2017/12/31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	459,744,938.63	59.46	182,000,507.78	48.62
1 至 2 年	165,117,602.10	21.36	57,230,614.50	15.29
2 至 3 年	51,625,069.40	6.68	103,105,546.12	27.55
3 年以上	96,667,191.36	12.50	31,963,070.73	8.54
合计	773,154,801.49	100.00	374,299,739.13	100.00

(5) 其他应付款期末余额前五名的单位明细情况如下：

单位名称	2018/12/31	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
浙江长兴龙新建设发展有限公司	257,309,537.83	33.28
长兴县太湖高级中学	199,998,000.00	25.87
长兴城市建设投资集团有限公司	85,000,000.00	10.99
长兴县人民医院	64,900,000.00	8.39
长兴县人民政府龙山街道办事处	57,171,100.00	7.40
合计	664,378,637.83	85.93

20. 一年内到期的非流动负债

项目	2018/12/31	2017/12/31
1年内到期的长期借款	969,775,511.99	720,384,005.90
1年内到期的其他非流动负债	10,970,000.00	
合计	980,745,511.99	720,384,005.90

21. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2018/12/31	2017/12/31
保证借款	445,472,979.37	1,062,210,482.88
质押借款	116,440,000.00	145,000,000.00
抵押借款	87,000,000.00	32,500,000.00
抵押、保证借款	120,000,000.00	373,980,000.00
质押、保证借款	400,000,000.00	526,440,000.00
合计	1,168,912,979.37	2,140,130,482.88

(2) 长期借款的保证借款担保情况

借款单位	保证单位	借款银行	借款金额	其中一年内到期的非流动负债
长兴县永兴建设开发有限公司	浙江长兴金融控股集团有限公司	华夏银行	320,000,000.00	320,000,000.00
长兴县永兴建设开发有限公司	长兴交通投资集团有限公司	江苏银行	450,000,000.00	100,000,000.00
长兴县永兴建设开发有限公司	长兴城市建设投资集团有限公司	浙江长兴农村商业银行	27,000,000.00	27,000,000.00
长兴龙山建设有限公司	长兴城市建设投资集团有限公司	上海爱建信托有限责任公司	90,000,000.00	30,000,000.00
长兴龙山商贸管理有限公司	长兴交通投资集团有限公司、长兴南太湖投资开发有限公司	华夏银行	70,000,000.00	70,000,000.00
长兴县永兴建设开发有限公司	长兴交通投资集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	103,768,491.36	68,295,511.99
合计			1,060,768,491.36	615,295,511.99

(3) 长期借款的质押借款担保情况

借款单位	质押单位	质押物	借款银行	借款金额	其中：一年内到期的长期借款
长兴县永兴建设开发有限公司	长兴县永兴建设开发有限公司	安置房新丰花园一期项下享有的全部权益和收益	国开行	145,000,000.00	105,000,000.00
浙江长兴龙山物业管理有限公司	长兴永安建设开发有限公司	存单质押	华夏银行	76,440,000.00	
合计				221,440,000.00	105,000,000.00

(4) 长期借款的抵押借款担保情况

借款单位	抵押单位	抵押物	借款银行	借款金额	其中：一年内到期的长期借款
长兴县永兴建设开发有限公司	长兴县永兴建设开发有限公司	土地使用权	农发行	32,500,000.00	32,500,000.00
浙江长兴龙山物业管理有限公司	长兴龙山建设开发有限公司	房产	中信银行	99,000,000.00	12,000,000.00
合计				131,500,000.00	44,500,000.00

(5) 长期借款的抵押、保证借款担保情况

借款单位	抵押单位	保证单位	抵押物	借款银行	借款金额	其中：一年内到期的长期借款
浙江长兴永安建设开发有限公司	浙江长兴永安建设开发有限公司、长兴县永兴建设开发有限公司	长兴县永兴建设开发有限公司	土地使用权	华夏银行	74,980,000.00	74,980,000.00
浙江长兴永安建设开发有限公司	浙江长兴龙新建设开发有限公司、长兴县永兴建设开发有限公司	长兴交通投资集团有限公司	土地使用权	工商银行	200,000,000.00	80,000,000.00
合计					274,980,000.00	154,980,000.00

(6) 长期借款的质押、保证借款担保情况

借款单位	质押单位	保证单位	质押物	借款银行	借款金额	其中：一年内到期的长期借款
长兴龙山建设开发有限公司	长兴龙山建设开发有限公司	长兴交通投资集团有限公司	长兴县龙山新区“一带两区”基础设施工程项目项下工程服务收入	工商银行	450,000,000.00	50,000,000.00
合计					450,000,000.00	50,000,000.00

22. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2018/12/31	2017/12/31
15 永兴公司债	796,480,000.00	794,560,000.00
16 永兴公司债 01	993,586,666.67	990,626,666.67
16 永兴公司债 02	989,418,666.67	985,450,666.67
17 永兴公司债		7,221,000.00
合计	2,779,485,333.34	2,777,858,333.34

(2) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2017/12/31
15 永兴公司债	800,000,000.00	2015/11/13	5 年	800,000,000.00	794,560,000.00
16 永兴公司债 01	1,000,000,000.00	2016/3/1	5 年	1,000,000,000.00	990,626,666.67
16 永兴公司债 02	1,000,000,000.00	2016/9/13	5 年	1,000,000,000.00	985,450,666.67
17 永兴公司债	7,221,000.00	2017/12/22	2 年	7,221,000.00	7,221,000.00
合计	2,807,221,000.00			2,807,221,000.00	2,777,858,333.34

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	2018/12/31
15 永兴公司债			1,920,000.00			796,480,000.00
16 永兴公司债 01			2,960,000.00			993,586,666.67
16 永兴公司债 02			3,968,000.00			989,418,666.67
17 永兴公司债					7,221,000.00	
合计			8,848,000.00		73,900,000.00	2,779,485,333.34

①15 永兴公司债

2015 年度, 本公司获得关于长兴县永兴建设开发有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函(上证函【2015】1787 号文件), 2015 年 11 月 13 日非公开发行 2015 年公司债券(15 永兴公司债), 发行债券规模 8 亿元。由长兴交通投资集团有限公司担保, 并出具担保函。

②16 永兴公司债

2016 年 3 月, 本公司获得关于长兴县永兴建设开发有限公司非公开发行公司债

券挂牌转让无异议函（上证函【2016】103号文件），2016年3月1日非公开发行2016年公司债券（第一期）（16永兴公司债01），发行债券规模10亿元。2016年9月13日非公开发行2016年公司债券（第二期）（16永兴公司债02），发行债券规模10亿元。由长兴交通投资集团有限公司担保，并出具担保函。

23. 长期应付款

(1) 分类列示

项目	2018/12/31	2017/12/31
长期应付款	505,000,000.00	686,000,000.00
专项应付款	67,509,299.53	67,509,299.53
合计	572,509,299.53	753,509,299.53

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	2018/12/31	2017/12/31
地方政府债券置换资金	505,000,000.00	686,000,000.00
合计	505,000,000.00	686,000,000.00

(3) 专项应付款

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
长一中专项资金	9,335,815.90			9,335,815.90
中心城区污水款补助专项资金	2,800,000.00			2,800,000.00
道路无障碍改造专项资金	300,000.00			300,000.00
水口人防工程专项资金	1,000,000.00			1,000,000.00
县财政道路专项资金	10,000,000.00			10,000,000.00
人民医院代建专项资金	12,473,483.63			12,473,483.63
法院新大楼代建专项资金	22,000,000.00			22,000,000.00
培智学校专项资金	4,900,000.00			4,900,000.00
长兴县档案馆、图书馆消防监控系统 和周边路灯改造专项资金	1,000,000.00			1,000,000.00
海洋城北侧土地出让金返还	3,700,000.00			3,700,000.00
合计	67,509,299.53			67,509,299.53

24. 其他非流动负债

项目	2018/12/31	2017/12/31
永兴 2017 定向融资工具	62,930,000.00	
永兴 2018 定向融资工具	17,230,000.00	
应收账款权益产品	7,070,000.00	
合计	87,230,000.00	

其他说明：

①永兴 2017 定向融资工具

2017 年，本公司在江苏小微企业融资产品交易中心有限公司非公开发行定向融资工具，发行总额度不超过人民币 3 亿元，期限为 2 年。该定向融资工具无担保。

②永兴 2018 定向融资工具

2018 年，本公司在吉林东北亚创新金融资产交易中心有限公司挂牌发行定向债务融资工具类产品，发行总金额不超过 10 亿元，期限不超过 36 个月，由长兴交通投资集团有限公司承担无限连带责任。

③应收账款权益产品

2018 年，本公司子公司永安建设在浙江南湖金融资产交易中心有限公司备案登记发行总额不超过 5 亿元，期限不超过 24 个月，由长兴县永兴建设开发有限公司提供全额、无条件不可撤销的连带保证责任。

25. 实收资本

投资主体	2017/12/31		本期增加	本期减少	2018/12/31	
	金额	持股比例 (%)			金额	持股比例 (%)
长兴交通投资集团有限公司	718,000,000.00	88.53	93,000,000.00	93,000,000.00	718,000,000.00	88.53
长兴城市建设投资集团有限公司			93,000,000.00		93,000,000.00	11.47

投资主体	2017/12/31		本期增加	本期减少	2018/12/31	
	金额	持股比例 (%)			金额	持股比例 (%)
中国农发重点建设基金有限公司	93,000,000.00	11.47		93,000,000.00		
合计	811,000,000.00	100.00	186,000,000.00	186,000,000.00	811,000,000.00	100.00

续上表:

投资主体	2016/12/31		本期增加	本期减少	2017/12/31	
	金额	持股比例 (%)			金额	持股比例 (%)
长兴交通投资集团有限公司	718,000,000.00	100.00			718,000,000.00	88.53
中国农发重点建设基金有限公司			93,000,000.00		93,000,000.00	11.47
合计	718,000,000.00	100.00	93,000,000.00		811,000,000.00	100.00

续上表:

投资主体	2015/12/31		本期增加	本期减少	2016/12/31	
	金额	持股比例 (%)			金额	持股比例 (%)
长兴交通投资集团有限公司	718,000,000.00	100.00			718,000,000.00	100.00
合计	718,000,000.00	100.00			718,000,000.00	100.00

26. 资本公积

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
资本溢价	8,972,896.27			8,972,896.27
其他资本公积	2,761,007,820.27	181,000,000.00		2,942,007,820.27
合计	2,769,980,716.54	181,000,000.00		2,950,980,716.54

续上表:

项目	2016/12/31	本期增加	本期减少	2017/12/31
资本溢价	8,972,896.27			8,972,896.27
其他资本公积	3,298,245,614.46	41,763,224.56	579,001,018.75	2,761,007,820.27
合计	3,307,218,510.73	41,763,224.56	579,001,018.75	2,769,980,716.54

续上表：

项目	2015/12/31	本期增加	本期减少	2016/12/31
资本溢价	8,972,896.27			8,972,896.27
其他资本公积	2,982,278,444.46	315,967,170.00		3,298,245,614.46
合计	2,991,251,340.73	315,967,170.00		3,307,218,510.73

资本公积本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 2016 年度资本公积变动说明

2016 增加的资本公积为：收到财政拨入资金增加资本公积 315,967,170.00 元。

(2) 2017 年度资本公积变动说明

2017 年增加的资本公积为：

根据长交[2017]101 文件，龙山物业收龙山街道办事处老法院地块财政补助 29,862,542.96 元，增加资本公积 29,862,542.96 元；

收到永兴建设太高征地土地返还金和检察院土地返还金 11,900,681.60 元，增加资本公积 11,900,681.60 元。

2017 年减少的资本公积为：

根据政府办 2016-54 纪要、长国资办发 2016-32 文件将长兴县诚信中小企业科技担保有限公司和长兴县农业发展担保公司股权无偿划转给浙江长兴金融控股集团有限公司，冲减资本公积 54,965,964.75 元；

根据长兴县国有企业资产无偿划拨审批表，陈武帝故宫划到长兴文化旅游发展集团有限公司，冲减资本公积 117,582,984.00 元；

根据长水函[2017]170 号文件将长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司无偿划转到长兴宏达水利建设发展有限公司，股权划转的截至时间点为 2017 年 1 月 1

日，冲减资本公积 50,817,645.00 元；

根据长交[2017]102 号文件，龙山建设注销的土地冲减资本公公积 355,634,425.00 元。

(3) 2018 年度资本公积变动说明

根据《中共长兴县委办公室长兴县人民政府办公室印发<关于加快四大集团改革发展的若干意见>的通知》（长委办发[2018]45 号）的精神，为优化企业资产结构，降低企业资产负债率，将长兴县永兴建设开发有限公司及下属企业长兴龙山商贸管理有限公司因前期地方政府债券置换后的 18100 万元债务从负债类科目调整至权益类科目，转增资本公积，增加所有者权益。

27. 其他综合收益

项目	2017/12/31	本期发生金额					2018/12/31
		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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：投资性房地产首次转换时公允价值大于账面价值部分		261,636,256.04		65,409,064.02	196,227,192.02		196,227,192.02
其他综合收益合计		261,636,256.04		65,409,064.02	196,227,192.02		196,227,192.02

28. 盈余公积

项目	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31
法定盈余公积	147,101,277.65	17,259,184.16		164,360,461.81
合计	147,101,277.65	17,259,184.16		164,360,461.81

续上表

项目	2016/12/31	本期增加	本期减少	2017/12/31
法定盈余公积	130,088,637.22	17,012,640.43		147,101,277.65
合计	130,088,637.22	17,012,640.43		147,101,277.65

续上表

项目	2015/12/31	本期增加	本期减少	2016/12/31
法定盈余公积	117,005,609.53	13,083,027.69		130,088,637.22
合计	117,005,609.53	13,083,027.69		130,088,637.22

29. 未分配利润

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
调整前上期末未分配利润	1,461,247,758.55	1,361,859,216.18	1,224,405,527.53
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	1,461,247,758.55	1,361,859,216.18	1,224,405,527.53
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	244,266,801.15	116,401,182.80	150,536,716.34
减: 提取法定盈余公积	17,259,184.16	17,012,640.43	13,083,027.69
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	1,688,255,375.54	1,461,247,758.55	1,361,859,216.18

30. 营业收入及营业成本

(1) 收入成本明细列示

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	838,519,776.26	611,066,948.74	1,007,772,532.80	566,128,430.14	939,584,886.10	661,200,722.02
其他业务	20,328,304.50	13,288,521.41	13,884,371.42	9,352,504.18	6,054,378.85	4,394,550.68
合计	858,848,080.76	624,355,470.15	1,021,656,904.22	575,480,934.32	945,639,264.95	665,595,272.70

(2) 按类别列示营业收入和营业成本

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一、主营业务						
土地开发	382,180,000.00	216,469,754.35	709,500,000.00	325,556,463.70	341,610,000.00	114,186,747.29
安置房销售	372,522,350.87	311,413,560.44	298,272,532.80	240,571,966.44	597,974,886.10	547,013,974.73
商品销售	78,053,367.01	77,943,773.48				
旅游收入	5,764,058.38	5,239,860.47				
小计	838,519,776.26	611,066,948.74	1,007,772,532.80	566,128,430.14	939,584,886.10	661,200,722.02
二、其他业务						
租赁收入	3,712,435.98		1,386,992.65			
矿渣销售	16,615,868.52	13,288,521.41	11,693,009.84	9,352,504.18	5,493,188.35	4,394,550.68
其他收入			804,368.93		561,190.50	
小计	20,328,304.50	13,288,521.41	13,884,371.42	9,352,504.18	6,054,378.85	4,394,550.68
合计	858,848,080.76	624,355,470.15	1,021,656,904.22	575,480,934.32	945,639,264.95	665,595,272.70

31. 税金及附加

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业税			118,197.00
城市维护建设税	92,992.89	18,791.25	9,430.26
教育费附加	57,172.28	11,274.75	5,658.16
地方教育费附加	38,114.86	7,516.50	3,772.10
印花税	68,521.21	197,878.89	14,835.40
残疾人保障金	10,442.49	749.64	
房产税		41,953.40	
水利建设基金		-33.91	1,872.09
合计	267,243.73	278,130.52	153,765.01

32. 财务费用

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	81,182,804.21	421,306,379.30	247,855,390.28
减：利息收入	22,698,046.64	27,812,228.10	33,398,392.11

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息净支出	58,484,757.57	393,494,151.20	214,456,998.17
汇兑损失			
减：汇兑收益			
汇兑净损失			
银行手续费	46,499.40	69,587.75	7,640,219.09
其他	8,680,449.17	10,967,550.83	7,513,000.00
合计	67,211,706.14	404,531,289.78	229,610,217.26

33. 资产减值损失

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、坏账损失	-244,021.67	-4,763,538.80	2,426,118.79
二、存货跌价损失			
三、可供出售金融资产减值损失			
四、持有至到期投资减值损失			
五、长期股权投资减值损失			
六、投资性房地产减值损失			
七、固定资产减值损失			
八、工程物资减值损失			
九、在建工程减值损失			
十、生产性生物资产减值损失			
十一、油气资产减值损失			
十二、无形资产减值损失			
十三、商誉减值损失			
十四、持有待售资产减值损失			
合计	-244,021.67	-4,763,538.80	2,426,118.79

34. 资产处置收益

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失			
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失：			108,117.00

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：固定资产处置利得			108,117.00
无形资产处置利得			
在建工程			
生产性生物资产			
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失			
非货币性资产交换利得			
合计			108,117.00

35. 其他收益

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与收益相关
基础设施建设运营补助	115,000,000.00	110,000,000.00		与收益相关
长兴县综改革试点项目资金补助		200,000.00		与收益相关
街道林间道路补助费		150,000.00		与收益相关
合计	115,000,000.00	110,350,000.00		

其他说明：

(1) 2017 年度其他收益具体情况：

①根据长交【2017】104 号关于拟同意县财政安排的财政资金拨款作为你公司财政补贴收入的批复，2017 年度长兴永兴建设开发有限公司收到补助资金 110,000,000.00 元。

②2017 年度浙江长兴永安建设开发有限公司收到街道林间道路补助资金 150,000.00 元。

③根据长财企【2016】135 号关于拨付 2015 年长兴县省级流通业综合改革试点专项资金的通知，2017 年度浙江长兴永安建设开发有限公司收到补助资金 200,000.00 元。

(2) 2018 年其他收益具体情况：

2018 年收到龙山街道补助资金 115,000,000.00 元。

36. 投资收益

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益			33,196.47
处置长期股权投资产生的投资收益			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益		2,868,361.65	6,166,947.94
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
合计		2,868,361.65	6,200,144.41

37. 营业外收入

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
债务重组利得			
盘盈利得			
捐赠利得			
政府补助			129,995,970.64
其他	600.00	214,728.16	655,387.60
合计	600.00	214,728.16	130,651,358.24

政府补助明细：

2016 年根据长兴县财政局长财预 [2016]278 号文件，收到财政补贴款 100,000,000.00 元。

2016 年根据长兴县财政局长财预[2016]276 号文件，收到财政补贴款 29,995,970.64 元。

38. 营业外支出

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
债务重组损失			

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
公益性捐赠支出	500,000.00	1,095,200.00	100,000.00
非常损失			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失	157,317.40		
其他	8,156.70	21,001.00	3,939.90
合计	665,474.10	1,116,201.00	103,939.90

39. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	500,704.45	6,569,559.12	
递延所得税费用	-2,254.27		
合计	498,450.18	6,569,559.12	

40. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年度	2017 年度	2016 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	244,259,873.99	116,401,182.80	150,536,716.34
加: 资产减值准备	-244,021.67	-4,763,538.80	2,426,118.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,716,302.43	16,573,210.07	14,589,418.18
无形资产摊销	8,395,747.84	8,395,747.84	8,395,747.85
长期待摊费用摊销	380,449.17	2,801,489.33	2,801,489.34
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)			-108,117.00
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)	157,317.40		
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)			
财务费用 (收益以“—”号填列)	81,182,804.21	421,306,379.30	234,615,696.04
投资损失 (收益以“—”号填列)		-2,868,361.65	-6,200,144.41
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-2,254.27		

补充资料	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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）	-1,315,967,581.90	-2,383,587,722.51	-1,692,786,451.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,029,565,355.11	1,279,528,630.55	-219,192,891.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	462,666,482.79	283,328,710.75	-223,943,733.78
其他			
经营活动产生的现金流量净额	527,110,475.10	-262,884,272.32	-1,728,866,151.28
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	122,110,060.00	308,485,049.37	356,656,208.22
减: 现金的期初余额	308,485,049.37	356,656,208.22	250,909,771.86
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	-186,374,989.37	-48,171,158.85	105,746,436.36

(2) 现金和现金等价物构成情况

项目	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
一、现金	122,110,060.00	308,485,049.37	356,656,208.22
其中: 库存现金	63,646.19	67,526.26	110,909.90
可随时用于支付的银行存款	122,046,413.81	308,417,523.11	356,545,298.32
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
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	122,110,060.00	308,485,049.37	356,656,208.22

其他说明: 截至 2018 年 12 月 31 日, 不属于现金及现金等价物的资金为 129,000,000.00 元, 用于银行贷款质押。

41. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2018/12/31	受限原因
货币资金	129,000,000.00	借款质押
存货	186,103,105.00	借款抵押
投资房地产	348,790,400.00	借款抵押
合计	663,893,505.00	

42. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

①2018 年政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入 2018 年度损益的金额
财政拨款	115,000,000.00	其他收益	115,000,000.00
财政贴息	200,000,000.00	存货	
合计	315,000,000.00		115,000,000.00

②2017 年政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入 2017 年度损益的金额
财政拨款	110,350,000.00	其他收益	110,350,000.00
合计	110,350,000.00		110,350,000.00

③2016 年政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入 2016 年度损益的金额
财政拨款	129,995,970.64	营业外收入	129,995,970.64
合计	129,995,970.64		129,995,970.64

(2) 政府补助退回情况

无

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

无

2. 同一控制下企业合并

无

3. 反向购买

无

4. 处置子公司

2017 年根据长水函[2017]170 号文件将长兴县合溪水库工程建设开发有限责任公司无偿划转到长兴宏达水利建设发展有限公司，股权划转的截至时间点为 2017 年 1 月 1 日。

5. 其他原因的合并范围变动

无

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长兴龙山建设开发有限公司	浙江长兴	浙江长兴	工程开发	100.00		设立
长兴县顾渚建设开发有限公司	浙江长兴	浙江长兴	景区开发	100.00		设立
浙江长兴龙山物业管理有限公司	浙江长兴	浙江长兴	物业管理	100.00		设立
长兴龙山商贸管理有限公司	浙江长兴	浙江长兴	企业管理咨询		100.00	设立
浙江长兴永安建设开发有限公司	浙江长兴	浙江长兴	基础设施建设		100.00	设立
长兴龙山建设开发有限公司	浙江长兴	浙江长兴	工程开发	100.00		设立
长兴珑山旅游开发有限公司	浙江长兴	浙江长兴	旅游开发	80.00		设立

(2) 重要的非全资子公司

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

无

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

2010年8月13日永兴建设对长兴县诚信中小企业科技担保有限公司注资1000万元注册资金达到5000万元,投资额占比20%,随后按权益法核算增加投资收益1,609,662.11元,2011年3月23日长兴县经济投资公司对其注资5000万元注册资金达到1亿元,永兴建设对该公司的投资额为1000万,投资比例降为10%转为成本法核算,长期股权投资余额11,609,662.11元全部转入投资成本,按照最新的企业会计准则应当转入可供出售金融资产核算。

公司2016年根据长兴县人民政府【2015】4号会议纪要的精神,对长兴县诚信中小企业科技担保有限公司增资3700万元,投资后对该单位的占比为34.31%,应当调整至长期股权投资核算:

2017年根据长兴县人民政府协调会议纪要将持有的长兴县诚信中小企业科技担保有限公司股权无偿划转至浙江长兴金融控股集团有限公司。

①在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明

无

②持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4. 重要的共同经营

无

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6. 其他

无

八、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）其他				
（三）投资性房地产		911,169,200.00		911,169,200.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		911,169,200.00		911,169,200.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额				
（五）交易性金融负债				
其中：.发行的交易性债券				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
衍生金融负债				
其他				
(六) 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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

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

持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息投资性房地产为出租的商业用房，该房产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故采用市场比较法进行估值。2019年由江苏中企华中天资产评估有限公司评估，并出具了苏中资评报字(2019)第5029号等四份评估报告。

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

无

5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无

6. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

9. 其他

无

九、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
长兴交通投资集团有限公司	浙江长兴	交通建设项目投资	1,500,000,000.00	88.53	88.53

本公司最终控制方：长兴县交通运输局

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

无

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长兴文化旅游发展集团有限公司	受同一方控制

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

详见“十、2.或有事项”

本公司作为被担保方

详见“五、23.其他非流动资产”“五、22.应付债券”“五、21.长期借款”“五、14.短期借款”

(5) 关联方资金拆借

无

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

无

(8) 其他关联交易

无

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长兴文化旅游发展集团有限公司	8,150,000.00		8,150,000.00		8,150,000.00	
应收账款	长兴文化旅游发展集团有限公司	655,200.00					

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
其他应付款	长兴交通投资集团有限公司			50,000,000.00

7. 关联方承诺

无

8. 其他

无

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 本公司抵押、质押见“五、21.长期借款”和“五、13.短期借款”

(2) 本公司对外质押担保见“十、2.或有事项。”

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长兴永畅物流建设开发有限公司	7,100.00	2011年9月	2020年6月	否
浙江长兴龙新建设发展有限公司	28,000.00	2016年1月	2028年1月	否

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江长兴龙新建设发展有限公司	4,900.00	2017年6月	2019年6月	否
浙江长兴龙新建设发展有限公司	1,910.00	2017年9月	2019年9月	否
长兴恒途实业有限公司	12,000.00	2017年1月	2021年12月	否
农丰源股份有限公司	15,668.00	2014年1月	2021年9月	否
农丰源股份有限公司	7,832.00	2013年11月	2021年9月	否
长兴永茗建设发展有限公司	14,900.00	2018年3月	2021年3月	否
长兴县太湖高级中学	12,500.00	2016年12月	2024年12月	否
长兴县太湖高级中学	5,000.00	2016年12月	2024年12月	否
长兴鑫能建设开发有限公司	14,000.00	2017年12月	2021年6月	否
长兴县人民医院	6,500.00	2015年4月	2020年12月	否
长兴鸿创物资贸易有限公司	1,950.00	2017年4月	2020年4月	否
长兴农园新景文化旅游发展有限公司	1,950.00	2017年6月	2020年6月	否
长兴农园新景文化旅游发展有限公司	1,050.00	2017年10月	2020年10月	否
长兴长李农业开发有限公司	2,700.00	2018年12月	2019年12月	否
浙江仙山湖园艺有限公司	1,000.00	2018年3月	2019年2月	否
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	5,500.00	2015年6月	2020年6月	否
浙江长兴永盛水利建设开发有限公司	2,800.00	2018年1月	2020年1月	否
合计	147,260.00			

(3) 其他或有负债及其财务影响

无

3. 其他

无

十一、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

无

2. 利润分配情况

无

3. 销售退回

无

4. 其他资产负债表日后事项说明

无

十二、其他重要事项

1. 前期会计差错更正

无

2. 债务重组

无

3. 资产置换

无

4. 年金计划

无

5. 终止经营

无

6. 分部信息

无

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8. 其他

无

十三、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据及应收账款

(1) 分类列示

种类	2018/12/31	2017/12/31
应收票据	400,000.00	
应收账款		
合计	400,000.00	

(2) 应收票据

种类	2018/12/31			2017/12/31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑票据	400,000.00		400,000.00			
商业承兑票据						
合计	400,000.00		400,000.00			

①期末公司已质押的应收票据

无

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

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	7,730,000.00	
商业承兑票据	50,000,000.00	
合计	57,730,000.00	

③期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

(3) 应收账款

无

2. 其他应收款

(1) 分类列示

款项性质	2018/12/31	2017/12/31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,102,544,953.07	1,983,499,914.57
合计	1,102,544,953.07	1,983,499,914.57

注：上表中的其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(2) 应收利息

无

(3) 应收股利

无

(4) 其他应收款

①分类披露

类别	2018/12/31				
	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	1,102,570,525.40	100.00	25,572.33	0.01	1,102,544,953.07
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合	1,097,456,059.54	99.54			1,097,456,059.54
组合 2: 余额百分比组合	5,114,465.86	0.46	25,572.33	0.50	5,088,893.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,102,570,525.40	100.00	25,572.33	0.01	1,102,544,953.07

(续上表)

类别	2017/12/31				
	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	1,983,744,393.97	100.00	244,479.40	0.01	1,983,499,914.57
组合 1: 国有企业及政府相关部门组合	1,934,848,514.61	97.54			1,934,848,514.61
组合 2: 余额百分比组合	48,895,879.36	2.46	244,479.40	0.50	48,651,399.96

类别	2017/12/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,983,744,393.97	100.00	244,479.40	0.01	1,983,499,914.57

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

无

组合 1 中, 采用国有企业及政府相关部门组合计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2018/12/31	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
长兴丽城建设发展有限公司	670,356,172.00	60.80	
长兴龙山商贸管理有限公司	274,894,401.48	24.93	
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	50,000,000.00	4.54	
长兴城南投资开发建设有限公司	30,000,000.00	2.72	
浙江长兴金融控股集团有限公司	24,387,859.41	2.21	
浙江省长兴县民政局	20,000,000.00	1.81	
长兴县顾渚建设开发有限公司	8,874,634.00	0.81	
长兴文化旅游发展集团有限公司	7,500,000.00	0.68	
其他	11,442,992.65	1.04	
合计	1,097,456,059.54	99.54	

组合 2 中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

余额百分比	2018/12/31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
除组合 1 之外	5,114,465.86	25,572.33	0.50
合计	5,114,465.86	25,572.33	0.50

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2018 年度坏账准备转回金额 218,907.07 元。

③本期实际核销的其他应收款情况

无

④按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2018/12/31	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
长兴丽城建设发展有限公司	往来款	670,356,172.00	1 年以内	60.80	
长兴龙山商贸管理有限公司	往来款	274,894,401.48	1 年以内、1-2 年	24.93	
浙江长兴融创国有资产控股有限公司	往来款	50,000,000.00	1 年以内	4.54	
长兴城南投资开发建设有限公司	往来款	30,000,000.00	3 年以上	2.72	
浙江长兴金融控股集团有限公司	往来款	24,387,859.41	1-2 年	2.21	
合计		1,049,638,432.89		95.20	

⑤涉及政府补助的应收款项

无

⑥因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

⑦转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无

3. 长期股权投资

项目	2018/12/31			2017/12/31		
	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	1,179,396,090.00		1,179,396,090.00	1,171,396,090.00		1,171,396,090.00
对联营、合营企业投资						
合计	1,179,396,090.00		1,179,396,090.00	1,171,396,090.00		1,171,396,090.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	2017/12/31	本期增加	本期减少	2018/12/31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长兴龙山建设开发有限公司	590,000,000.00			590,000,000.00		
长兴县顾渚建设开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江长兴龙山物业管理有限公司	531,396,090.00			531,396,090.00		
长兴珑山旅游开发有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00		
合计	1,171,396,090.00	8,000,000.00		1,179,396,090.00		

(2) 对联营、合营企业投资

无

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本按明细列示

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	382,180,000.00	216,469,754.35	709,500,000.00	325,556,463.70	939,584,886.10	661,200,722.02
其他业务	674,380.51		1,041,749.93		561,190.50	
合计	382,854,380.51	216,469,754.35	710,541,749.93	325,556,463.70	940,146,076.60	661,200,722.02

(2) 按类别列示营业收入和营业成本

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一、主营业务						
土地一级开发	382,180,000.00	216,469,754.35	709,500,000.00	325,556,463.70	341,610,000.00	114,186,747.29
安置房销售收入					597,974,886.10	547,013,974.73
小计	382,180,000.00	216,469,754.35	709,500,000.00	325,556,463.70	939,584,886.10	661,200,722.02
二、其他业务						

类别	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租赁	656,904.78		1,037,381.00			
其他	17,475.73		4,368.93		561,190.5	
小计	674,380.51		1,041,749.93		561,190.5	
合计	382,854,380.51	216,469,754.35	710,541,749.93	325,556,463.70	940,146,076.60	661,200,722.02

5. 投资收益

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益			33,196.47
处置长期股权投资产生的投资收益			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益		2,868,361.65	6,166,947.94
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
合计		2,868,361.65	6,200,144.41

6. 其他

无

公司名称：长兴县永兴建设开发有限公司

法定代表人：[Signature] 主管会计工作负责人：[Signature] 会计机构负责人：[Signature]

日期：2019 年 4 月 28 日



证书序号: 000414

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会批准

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人 肖厚发



证书号: 18

发证时间: 二〇一〇年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月二十六日



会计师事务所

执业证



名称:

华普天健(特殊普通合伙)

首席合伙人:

肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

证书序号: 0000087

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:

北京市财政局

二〇一七年十一月二日

中华人民共和国财政部制

编号: 1 05439130



营业执照

(副本) (2-1)



统一社会信用代码 911101020854927874

名称 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

执行事务合伙人 肖厚发

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2019 年 02 月 20 日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

叶明
 Full name
 Sex
 Date of birth
 Working unit
 Identity card No

男
 1985-05-28
 中鑫会计师事务所
 有限公司浙江分所
 330328198505285116



证书编号: 110001690082
 No. of certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010年05月29日
 Date of issuance



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.

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

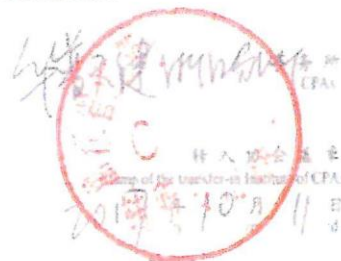
事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



01016



姓名 Full name 陈志敏
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-09-25
工作单位 Working unit 中磊会计师事务所有限责任公司浙江分所
身份证号码 Identity card No. 3325261982092558324



证书编号: 110001680050
No. of Certificate

发证机构: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institution: CPA

发证日期: 2008 年 06 月 27 日
Date of Issuance



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.



- 注意事项**
- 一、注册会计师执行业务, 应当将本证书出示给委托人。
 - 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。
- 2017.6.26

NOTES

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

华普天健会计师事务所
2017.7.18



姓名: 周起超
 Full name: 周起超
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1988-11-30
 Date of birth: 1988-11-30
 工作单位: 华普天健会计师事务所(普通合伙) 浙江分所
 Working unit: 华普天健会计师事务所(普通合伙) 浙江分所
 身份证号码: 332528198811303610
 Identity card No.: 332528198811303610



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.

证书编号:
 No. of Certificate: 110100320190

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs: 浙江省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance: 2018 年 04 月 02 日



年 月 日
 Year Month Day