

常德市城市建设投资集团有限公司

合并审计报告

勤信审字【2020】第 0176 号

目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
3. 合并利润表	6
5. 合并现金流量表	7
7. 合并所有者权益变动表	8-9
三、财务报表附注	10-59

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审 计 报 告

勤信审字【2020】第 0176 号

常德市城市建设投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了常德市城市建设投资集团有限公司（以下简称常德城投公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2019 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了常德城投公司 2019 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2019 年度的合并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，我们独立于常德城投公司，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、其他信息

常德城投公司管理层对其他信息负责。其他信息包括常德城投 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

治理层负责监督常德城投公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对常德城投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常德城投公司不能持续经营。

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

(6) 就常德城投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。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二〇年三月十六日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

合并资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	4,522,143,780.22	5,217,998,767.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
发放贷款及垫款	六、2	233,274,500.00	
应收票据			
应收账款	六、3	3,218,068,134.43	27,483,147.85
预付款项	六、4	3,040,092,680.21	4,598,195,969.57
其他应收款	六、5	6,894,054,046.75	6,827,805,205.36
存货	六、6	66,021,973,867.69	53,632,356,216.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	617,326,233.57	546,605,902.48
流动资产合计		84,546,933,242.87	70,850,445,209.33
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8	1,203,888,558.12	399,484,540.00
持有至到期投资	六、9	3,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	六、10	1,019,656,811.97	902,561,048.35
投资性房地产	六、11	4,038,179,600.00	
固定资产	六、12	2,944,892,880.08	111,052,737.55
在建工程	六、13	510,262,815.84	618,197,972.49
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、14	10,049,927,259.14	3,106,542,590.59
开发支出			
商誉	六、15	8,608,313.76	
长期待摊费用	六、16	21,005,488.96	
递延所得税资产			
其他非流动资产	六、17	9,870,209,109.29	4,107,444,453.00
非流动资产合计		29,669,630,837.16	9,245,283,341.98
资产总计		114,216,564,080.03	80,095,728,551.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、18	115,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、19		40,000,000.00
应付账款	六、20	1,909,837,498.01	141,417,380.10
预收款项	六、21	3,013,143,636.69	1,221,139,962.69
应付职工薪酬	六、22	13,120,962.95	681,186.13
应交税费	六、23	25,706,659.34	10,749,716.82
其他应付款	六、24	5,214,076,697.15	6,920,016,309.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	8,962,226,989.39	7,858,983,032.72
其他流动负债	六、26	1,000,000,000.00	
流动负债合计		20,253,112,443.53	16,192,987,587.83
非流动负债：			
长期借款	六、27	10,672,499,998.00	12,897,662,000.00
应付债券	六、28	12,964,376,793.42	6,987,295,700.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、29	2,639,513,229.90	2,613,404,661.13
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、31	134,872,277.66	164,892,819.88
递延所得税负债	六、32	730,066,194.39	
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,141,328,493.37	22,663,255,181.01
负债合计		47,394,440,936.90	38,856,242,768.84
所有者权益：			
实收资本	六、33	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、34	56,446,352,636.83	34,595,443,144.93
减：库存股			
其他综合收益	六、35	2,189,289,285.16	
专项储备			
盈余公积	六、36	250,000,000.00	250,000,000.00
一般风险准备			
未分配利润	六、37	5,128,412,010.73	3,584,460,486.46
归属于母公司股东权益合计		64,514,053,932.72	38,929,903,631.39
少数股东权益		2,308,069,210.41	2,309,582,151.08
股东权益合计		66,822,123,143.13	41,239,485,782.47
负债和股东权益总计		114,216,564,080.03	80,095,728,551.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	1,719,600,306.64	2,352,879,552.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	1,053,080,525.50	20,154,825.00
预付款项	六、3		2,953.94
其他应收款	六、4	17,606,069,193.33	14,611,129,984.38
存货	六、5	21,963,166,938.00	21,956,933,279.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	31,167,937.82	80,671,668.62
流动资产合计		42,373,084,901.29	39,021,772,264.50
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	271,000,000.00	271,461,540.00
持有至到期投资	六、8	3,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	六、9	31,330,197,055.17	16,879,017,337.91
投资性房地产	六、10	335,865,800.00	
固定资产	六、11	958,341.75	103,366,403.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、12	10,048,923,977.88	3,105,940,581.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	六、13	9,858,525,553.00	4,107,444,453.00
非流动资产合计		51,848,470,727.80	24,467,230,315.62
资产总计		94,221,555,629.09	63,489,002,580.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	1,000,488,983.56	491,937.50
预收款项	六、15	60,100.00	738,679.50
应付职工薪酬	六、16	225,360.67	119,026.50
应交税费	六、17	-694,799.20	147,172.15
其他应付款	六、18	5,468,509,774.99	5,865,866,592.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、19	5,579,379,451.86	5,299,688,000.00
其他流动负债	六、20	1,000,000,000.00	
流动负债合计		13,047,968,871.88	11,167,051,408.47
非流动负债：			
长期借款	六、21	4,587,700,000.00	5,203,750,000.00
应付债券	六、22	10,831,443,262.68	6,987,295,700.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、23	400,660,755.90	1,199,072,932.26
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、24	57,301,930.17	
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,877,105,948.75	13,390,118,632.26
负债合计		28,925,074,820.63	24,557,170,040.73
股东权益：			
实收资本	六、25	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、26	56,864,902,636.83	34,595,443,144.93
减：库存股			
其他综合收益	六、27	2,189,289,285.16	
专项储备			
盈余公积	六、28	250,000,000.00	250,000,000.00
一般风险准备			
未分配利润	六、29	5,492,288,886.47	3,586,389,394.46
股东权益合计		65,296,480,808.46	38,931,832,539.39
负债和股东权益总计		94,221,555,629.09	63,489,002,580.12

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

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		6,943,743,890.70	1,770,778,193.24
其中：营业收入	六、38	6,929,227,195.52	1,770,778,193.24
利息收入	六、39	14,516,695.18	
二、营业总成本		6,756,688,656.13	1,728,362,876.97
其中：营业成本	六、38	6,359,761,316.23	1,498,477,221.18
税金及附加	六、40	45,270,078.58	25,297,883.86
销售费用		39,737,471.40	23,240,452.36
管理费用		322,741,349.32	186,359,592.96
研发费用			
财务费用	六、41	-10,821,559.40	-5,012,273.39
其中：利息费用		1,641,341.19	
利息收入		13,027,843.01	5,234,919.89
加：其他收益	六、43	591,488,606.74	388,137,481.87
投资收益（损失以“—”号填列）	六、44	43,705,520.27	35,362,700.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,729,857.18	20,200,755.80
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
资产减值损失（损失以“—”号填列）	六、42	-386,720.97	-247,463.78
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		821,862,640.61	465,668,034.90
加：营业外收入	六、45	34,259,400.22	780,210.54
减：营业外支出	六、46	4,247,689.12	10,106,118.74
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		851,874,351.71	456,342,126.70
减：所得税费用	六、47	54,402,766.72	13,219,423.08
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		797,471,584.99	443,122,703.62
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		797,471,584.99	443,122,703.62
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、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		-3,763,833.13	-670,564.57
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）		801,235,418.12	443,793,268.19
六、其他综合收益的税后净额		2,189,289,285.16	
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		2,189,289,285.16	
（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		2,189,289,285.16	
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		2,189,289,285.16	
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		2,986,760,870.15	443,122,703.62
归属于母公司股东的综合收益总额		2,990,524,703.28	443,793,268.19
归属于少数股东的综合收益总额		-3,763,833.13	-670,564.57
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	六、30	27,898,157.85	187,666,669.65
减：营业成本	六、30	5,047,750.87	1,429,311.72
税金及附加	六、31	1,629,431.81	1,543,860.33
销售费用			
管理费用		178,964,165.25	113,955,328.25
研发费用			
财务费用	六、32	-202,051.26	-187,279.04
其中：利息费用			
利息收入		120,836.40	187,279.04
加：其他收益	六、33	275,000,000.00	180,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六、34	826,453,441.70	192,700,028.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			15,107,799.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、35	-2,513,656.95	2,137,158.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		941,398,645.93	445,762,636.16
加：营业外收入	六、36	35,000.34	280,370.00
减：营业外支出	六、37	1,915,209.62	831,430.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		939,518,436.65	445,211,576.16
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		939,518,436.65	445,211,576.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		2,189,289,285.16	
（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、权益法下不能重分类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		2,189,289,285.16	
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		2,189,289,285.16	
六、综合收益总额		3,128,807,721.81	445,211,576.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

云易印

印杨柳

合并现金流量表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		5,430,145,080.07	2,510,011,669.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,456,137,879.49	2,355,671,116.85
经营活动现金流入小计		9,886,282,959.56	4,865,682,786.50
购买商品、接受劳务支付的现金		5,743,647,650.34	2,436,715,962.90
支付给职工以及为职工支付的现金		126,346,779.43	53,115,518.00
支付的各项税费		438,101,320.97	41,624,337.21
支付其他与经营活动有关的现金		1,610,473,332.12	2,224,793,379.63
经营活动现金流出小计		7,918,569,082.86	4,756,249,197.74
经营活动产生的现金流量净额		1,967,713,876.70	109,433,588.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		107,595,425.00	883,055,821.45
取得投资收益收到的现金		22,314,477.17	21,419,263.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,280.00	
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		453,707,453.88	
投资活动现金流入小计		583,630,636.05	904,475,085.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,910,865.40	305,232,932.00
投资支付的现金		800,754,018.12	202,557,800.58
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		826,664,883.52	507,790,732.58
投资活动产生的现金流量净额		-243,034,247.47	396,684,352.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,600,000.00	
取得借款收到的现金		3,550,000,000.00	3,803,381,100.00
发行债券收到的现金		9,048,101,174.41	997,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		12,607,701,174.41	4,800,981,100.00
偿还债务支付的现金		11,418,966,466.15	4,573,562,251.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,226,904,734.29	2,257,004,305.67
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		1,385,409,806.64	2,207,853,315.33
筹资活动现金流出小计		15,031,281,007.08	9,038,419,872.00
筹资活动产生的现金流量净额		-2,423,579,832.67	-4,237,438,772.00
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		-698,900,203.44	-3,731,320,830.53
加：期初现金及现金等价物余额		5,217,998,767.10	8,949,319,597.63
六、期末现金及现金等价物余额		4,519,098,563.66	5,217,998,767.10

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



现金流量表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

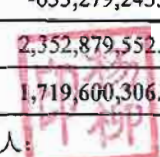


项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,392,898,157.85	1,020,682,151.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,786,726,913.98	1,969,191,803.21
经营活动现金流入小计		3,179,625,071.83	2,989,873,955.08
购买商品、接受劳务支付的现金		20,305,946.87	1,806,316.59
支付给职工以及为职工支付的现金		20,366,534.20	11,355,269.42
支付的各项税费		19,251,400.68	9,227,522.12
支付其他与经营活动有关的现金		2,227,140,633.32	1,068,589,329.89
经营活动现金流出小计		2,287,064,515.07	1,090,978,438.02
经营活动产生的现金流量净额		892,560,556.76	1,898,895,517.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,395,425.00	607,831,814.90
取得投资收益收到的现金		5,445,000.00	19,759,308.08
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		36,840,425.00	627,591,122.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		501,503.14	232,932.00
投资支付的现金		23,150,000.00	50,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		23,651,503.14	50,232,932.00
投资活动产生的现金流量净额		13,188,921.86	577,358,190.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,380,000,000.00	1,600,000,000.00
发行债券收到的现金		8,021,797,891.38	997,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		9,404,797,891.38	2,597,600,000.00
偿还债务支付的现金		4,887,600,000.00	2,882,464,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,287,181,910.67	1,132,762,455.20
支付其他与筹资活动有关的现金		4,769,044,705.28	1,042,164,337.76
筹资活动现金流出小计		10,943,826,615.95	5,057,391,092.96
筹资活动产生的现金流量净额		-1,539,028,724.57	-2,459,791,092.96
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,352,879,552.59	2,336,416,937.51
六、期末现金及现金等价物余额		1,719,600,306.64	2,352,879,552.59

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：常州武进建设发展集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	本年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	500,000,000.00			34,595,443.14				240,000,000.00		3,704,460,486.46
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、本年初余额	500,000,000.00			34,595,443.14				240,000,000.00		3,704,460,486.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				21,850,909.49		2,189,289.28				2,382,637.36
（一）综合收益总额						2,189,289.28				2,382,637.36
（二）所有者投入和减少资本				21,850,909.49						
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他				21,850,909.49						
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者分配的股利										
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、本年年末余额	500,000,000.00			56,446,352.63		2,189,289.28		240,000,000.00		5,128,412,010.73

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨柳印

云易印

周泉印

合并所有者权益变动表

编制单位：常德市恒泰控股集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	上年数						
	利威子母公司所有者权益						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	500,000,000.00		31,754,444.09				2,307,920,270.43
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、本年年初余额	500,000,000.00		31,754,444.09				2,307,920,270.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							33,080,091.57
（一）综合收益总额			2,840,999.03				3,279,394,302.56
（二）所有者投入和减少资本			2,840,999.03				443,793,268.19
1、所有者投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对所有者分配的股利							
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、本年年末余额	500,000,000.00		34,595,443.12				2,307,920,270.43

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

印杨

云易印

印周

所有者权益变动表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数					其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	法定盈余					
一、上年年末余额	500,000,000.00				34,595,443,144.93			250,000,000.00		3,705,389,394.46	39,051,832,539.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	500,000,000.00				34,595,443,144.93			250,000,000.00		3,705,389,394.46	39,051,832,539.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					22,269,459,491.90	2,189,289,285.16				1,905,899,492.01	26,364,648,269.07
（一）综合收益总额						2,189,289,285.16				939,518,436.65	3,128,807,721.81
（二）所有者投入和减少资本					22,269,459,491.90					974,501,655.36	23,243,960,547.26
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配					22,269,459,491.90					974,501,655.36	23,243,960,547.26
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（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、本年年末余额	500,000,000.00				56,864,902,636.83	2,189,289,285.16		250,000,000.00		5,492,288,886.47	65,296,480,808.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印柳

印易

印周

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2019年度

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	500,000,000.00				31,754,444.09				250,000,000.00		3,268,237,818.30	35,772,681,909.51
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	500,000,000.00				31,754,444.09				250,000,000.00		3,268,237,818.30	35,772,681,909.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,840,999,053.72						438,151,576.16	3,279,150,629.88
（一）综合收益总额											445,211,576.16	445,211,576.16
（二）所有者投入和减少资本					2,840,999,053.72							2,840,999,053.72
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具投资者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配					2,840,999,053.72						-7,060,000.00	2,840,999,053.72
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者分配											-7,060,000.00	-7,060,000.00
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、本年年末余额	500,000,000.00				34,595,443,144.93				250,000,000.00		3,706,389,394.46	39,051,832,539.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

周泉印

易昊印

杨柳印

常德市城市建设投资集团有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

常德市城市建设投资集团有限公司(以下简称本公司或公司)成立于 1998 年 09 月 09 日, 在常德市市场监督管理局登记注册, 统一社会信用代码为 91430700446435586N, 为常德市城市发展集团有限公司持有 100%股权的国有法人独资企业, 注册资金 50000 万人民币, 法定代表人周鼎, 注册地址在湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号。

公司经营范围包括: 从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设, 城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营, 委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理, 房屋租赁, 户外广告设计、制作、发布, 城建项目的咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

本财务报表经公司董事会于 2020 年 3 月 16 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至报告期末, 纳入合并财务报表范围的子公司共计三十家, 详见本附注八、在其他主体中的权益。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注七、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事各项资产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注四、19“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注四、23“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表

和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、11、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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。

7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

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指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢

复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予

相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、发放贷款及放款

发放贷款及放款包括发放小额贷款等。本公司按风险分类对发放贷款及放款计提坏账准备。

不同风险分类计提坏账准备的计提方法：

风险分类组合	计提比例
正常类	1.5%
关注类	3%
次级类	30%
损失类	100%

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
城发集团合并范围内往来款项	不计提坏账准备
其他往来款项	余额百分比法组合，按余额 1% 计提坏账准备

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括经营用地、原材料、库存商品、开发产品、开发成本、工程施工、林木、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	10-50 年	5.00	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-20 年	5.00	4.75-9.50
运输工具	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
办公设备	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
管网	年限平均法	30 年	5.00	3.17

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“长期资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销，杆线经营权的摊销年限为 30 年，桃花源景区经营权的摊销年限为 50 年。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费、服务费、推广费、保险费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

19、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳

务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

为常德市政府代建项目的收入，按照委托代建协议约定的时间及方法计算确定。

（3）让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入。

（4）房地产收入

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对房产继续实施管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业的实现。即本公司在房屋竣工并在相关主管部门备案，签订了销售合同，取得了买房付款凭证，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

20、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其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，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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。

21、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
	追溯调整法			

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
1	财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会<2019>6 号), 要求执行企业会计准则的非金融企业按此格式编报 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	注	注
	未来适用法			
2	财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换>的通知》(财会(2019)8 号), 对《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》进行了修订。修订后的新准则自 2019 年 6 月 10 日起执行。财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号—债务重组>的通知》(财会(2019)9 号), 对《企业会计准则第 12 号—债务重组》进行了修订。修订后的新准则自 2019 年 6 月 17 日起执行。	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	无	无

注: 根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会<2019>6 号)的要求, 公司调整以下财务报表的列报, 并对可比会计期间的比较数据相应进行调整: (1) 资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”项目; (2) 资产负债表原“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”项目; (3) 将利润表“减: 资产减值损失”调整为“加: 资产减值损失(损失以“-”列示)”; (4) 现金流量表项目, 企业实际收到的政府补助, 无论是与资产相关的还是与收益相关, 均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列; (5) 所有者权益变动表, 新增“其他权益工具持有者投入资本”项目。

(2) 会计估计变更

无

23、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而, 这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异, 进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日, 本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定, 将租赁归类为经营租赁和融资租赁, 在进行归类时, 管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人, 或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬, 作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(3) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(4) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况	
增值税	2018年4月30日之前	应税收入按6%、11%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；采用简易办法，征收率为5%或3%。
	自2018年5月1日起	应税收入按6%、10%、16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；采用简易办法，征收率为5%或3%。
	自2019年4月1日起	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；采用简易办法，征收率为5%或3%。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。	
教育附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。	
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。	
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。	

(二) 重要税收优惠及批文

根据《常德市人民政府关于市城市建设投资集团有限公司及其所属子公司有关税收优惠政策的通知》规定，本公司及所属子公司受市政府委托与市政府签订的相关协议所取得收入、土地开发与整理收入免征增值税、城建税、教育费附加和土地增值税；对本公司及所属子公司收到的市、区财政补贴收入、工程建设项目及结算所取得的收入、土地开发与整理收入予以免征企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日；“本年”指 2019 年度，“上年”指 2018 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	18,204,042.09	57,839.97
银行存款	4,503,782,010.21	5,217,940,927.13
其他货币资金	157,727.92	
合 计	4,522,143,780.22	5,217,998,767.10

注：货币资金中存在使用受限的保证金 3,045,216.56 元。

2、发放贷款及垫款

项 目	年末余额	年初余额
发放小额贷款	238,400,000.00	
减：贷款损失准备	5,125,500.00	
合 计	233,274,500.00	

按风险分类列示：

分类名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
正常类	149,500,000.00	2,242,500.00	1.50
关注类	88,100,000.00	2,643,000.00	3.00
次级类	800,000.00	240,000.00	30.00
损失类			
合计	238,400,000.00	5,125,500.00	

3、应收账款

(1) 应收账款情况

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,221,289,238.14	100.00	3,221,103.71	0.10	3,218,068,134.43

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：余额百分比法组合	3,221,103,712.14	99.99	3,221,103.71	0.10	3,217,882,608.43
不计提	185,526.00	0.01			185,526.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收账款					
合 计	3,221,289,238.14	100.00	3,221,103.71	0.10	3,218,068,134.43

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收账款	27,510,658.51	100.00	27,510.66	0.10	27,483,147.85
其中：余额百分比法组合	27,510,658.51	100.00	27,510.66	0.10	27,483,147.85
不计提					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收账款					
合 计	27,510,658.51	100.00	27,510.66	0.10	27,483,147.85

②组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
外部单位	3,221,103,712.14	3,221,103.71	0.10
合计	3,221,103,712.14	3,221,103.71	/

(2) 按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,671,940,279.23	51.90	27,510,658.51	100.00
1 至 2 年	362,295,254.53	11.25		
2 至 3 年	619,287,738.52	19.22		
3 年以上	567,765,965.86	17.63		

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	3,221,289,238.14	100.00	27,510,658.51	100.00

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,220,293.61 元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
常德市财政局	委托代建	3,155,581,546.33	1 年以内	97.96	3,155,581.55
常德阳明湖投资开发有限公司	工程款	22,115,000.00	1-2 年	0.69	22,115.00
常德市桃花源旅游管理局	往来款	10,287,999.98	1-2 年	0.32	10,288.00
深圳市铁汉生态环境股份有限公司	工程款	5,139,653.94	2-3 年	0.16	5,139.65
湖南省烟草公司常德市公司	物业费	5,136,049.00	1 年以内	0.16	5,136.05
合 计	/	3,198,260,249.25	/	99.29	3,198,260.25

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	589,011,086.41	19.37	2,282,269,991.72	49.63
1 至 2 年	286,490,381.23	9.42	844,064,317.77	18.36
2 至 3 年	662,947,582.21	21.82	1,052,757,128.40	22.90
3 年以上	1,501,643,630.36	49.39	419,104,531.68	9.11
合 计	3,040,092,680.21	100.00	4,598,195,969.57	100.00

(2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
常德市武陵区棚户区改造工作领导小组办公室	1,461,163,779.80	1-2 年 125,932,118.25 2-3 年 310,292,993.95 3 年以上 1,024,938,667.60	未到结算期
武陵区征地拆迁安置指挥办公室	404,240,333.00	1-2 年 94,240,333.00 2-3 年 310,000,000.00	未到结算期
常德市鼎城区棚户区改造工作领导小组办公室	372,200,000.00	3 年以上	未到结算期
湖南金泰建设有限公司	38,000,000.00	2-3 年	未到结算期
常德市国土资源局武陵区分局	22,500,000.00	3 年以上	未到结算期
合 计	2,298,104,112.80		

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司 关系	金额	账龄	未结算原因
常德市武陵区棚户区改造工作领导小组办公室	供应商	1,739,770,357.70	1 年以内 278,606,577.90 1-2 年 125,932,118.25 2-3 年 310,292,993.95 3 年以上 1,024,938,667.60	未到结算期
武陵区征地拆迁安置指挥办公室	供应商	479,706,706.00	1 年以内 75,466,373.00 1-2 年 94,240,333.00 2-3 年 310,000,000.00	未到结算期
常德市鼎城区棚户区改造工作领导小组办公室	供应商	372,200,000.00	3 年以上	未到结算期
湖南金泰建设有限公司	供应商	38,000,000.00	2-3 年	未到结算期
常德市国土资源局武陵区分局	供应商	22,500,000.00	3 年以上	未到结算期
合计		2,652,177,063.70		

5、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款	6,893,357,126.75	6,827,805,205.36
应收利息	696,920.00	
应收股利		
合 计	6,894,054,046.75	6,827,805,205.36

(1) 其他应收款情况

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其 他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其 他应收款	6,900,122,327.22	100.00	6,765,200.47	0.10	6,893,357,126.75
其中：余额百分比法组合	6,765,200,465.02	98.04	6,765,200.47	0.10	6,758,435,264.55
不计提	134,921,862.20	1.96			134,921,862.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	6,900,122,327.22	100.00	6,765,200.47	0.10	6,893,357,126.75

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,834,639,845.21	100.00	6,834,639.85	0.10	6,827,805,205.36
其中：余额百分比法组合	6,834,639,845.21	100.00	6,834,639.85	0.10	6,827,805,205.36
不计提					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	6,834,639,845.21	100.00	6,834,639.85	0.10	6,827,805,205.36

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
外部单位	6,765,200,465.02	6,765,200.47	0.10
合 计	6,765,200,465.02	6,765,200.47	/

(2) 本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 549,651.02 元。

(3) 按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,354,333,688.54	46.69	4,599,631,564.42	67.30
1 至 2 年	1,689,559,843.16	23.52	1,218,886,230.33	17.84
2 至 3 年	1,141,552,455.49	15.89	633,205,987.50	9.26
3 年以上	998,597,960.03	13.90	382,916,062.96	5.60
合 计	7,184,043,947.22	100.00	6,834,639,845.21	100.00

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
常德市财政局	往来款	2,921,073,895.87	2 年以内	40.66	2,921,073.90
桃源县财政局	往来款	598,947,621.40	1 年以内	8.34	598,947.62

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
武陵区公寓楼安置办	往来款	583,671,262.13	1-2 年 92,596,027.00 2-3 年 14,010,910.00 3 年以上 477,064,325.13	8.12	583,671.26
常德市现代农业投资集团有限公司	往来款	365,637,711.84	1 年以内	5.09	365,637.71
常德市鼎城区公寓楼安置工作领导小组	往来款	325,859,000.00	1-2 年 40,000,000.00 2-3 年 285,859,000.00	4.54	325,859.00
合 计	—	4,795,189,491.24	—	66.75	4,795,189.49

6、存货

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,487,863.36		4,487,863.36
土地	37,735,792,932.51		37,735,792,932.51
林木	6,098,363,146.16		6,098,363,146.16
工程施工	457,922,646.79		457,922,646.79
开发产品	1,586,416,949.68		1,586,416,949.68
开发成本	19,647,190,739.28		19,647,190,739.28
其他	491,799,589.91		491,799,589.91
合 计	66,021,973,867.69		66,021,973,867.69

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,124,374.46		2,124,374.46
土地	33,387,538,620.00		33,387,538,620.00
林木	523,122,700.00		523,122,700.00
工程施工	1,590,183,870.42		1,590,183,870.42
开发产品	25,150,175.65		25,150,175.65
开发成本	18,104,236,476.44		18,104,236,476.44
其他			
合 计	53,632,356,216.97		53,632,356,216.97

7、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣及预交税金	586,158,295.75	171,233,213.10
理财产品	31,167,937.82	357,272,689.38
委托贷款		18,100,000.00
待摊费用		
合 计	617,326,233.57	546,605,902.48

8、可供出售金融资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	498,454,018.12		498,454,018.12			
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	498,454,018.12		498,454,018.12			
可供出售权益工具	705,434,540.00		705,434,540.00	399,484,540.00		399,484,540.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	705,434,540.00		705,434,540.00	399,484,540.00		399,484,540.00
其他						
合 计	1,203,888,558.12		1,203,888,558.12	399,484,540.00		399,484,540.00

9、持有至到期投资

项目	年末余额	年初余额
中国信托业保障基金	3,000,000.00	
合 计	3,000,000.00	

10、长期股权投资

被投资单位	年末持股比例	年初余额	本年增减变动				年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他变动	
一、合营企业							
二、联营企业							
湖南中正工程 建设咨询有限 公司	20.00%	507,106.34		507,106.34			
常德远大建筑 工业有限公司	35.00%	31,769,820.18			9,306,130.60		41,075,950.78

被投资单位	年末持股比例	年初余额	本年增减变动				年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他变动	
常德财鑫金融控股集团有限责任公	24.17%	812,374,224.64			11,010,677.08	125,000,000.00	948,384,901.72
司							
常德市天汇小额贷款有限公		27,248,463.25				-27,248,463.25	
司							
湖南天铭混凝土有限公司	20.00%	30,661,433.94			-586,950.50	-778,523.97	29,295,959.47
常德中房物业管理有限公司	30.00%					900,000.00	900,000.00
小 计		902,561,048.35		507,106.34	19,729,857.18	97,873,012.78	1,019,656,811.97
合 计		902,561,048.35		507,106.34	19,729,857.18	97,873,012.78	1,019,656,811.97

11、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房地产	在建工程	合 计
一、年初余额			
二、本年变动			
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	4,038,179,600.00		4,038,179,600.00
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、年末余额	4,038,179,600.00		4,038,179,600.00

注：期末公允价值依据评估报告进行确认。

12、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	2,944,892,880.08	111,052,737.55
固定资产清理		
合 计	2,944,892,880.08	111,052,737.55

(1) 固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值							
1、年初余额	128,613,084.86	4,752,000.00	7,928,062.63	3,074,609.17	5,608,860.19	-	149,976,616.85
2、本期增加金额	3,031,648,705.26	27,624,978.33	52,686,798.18	24,437,089.03	20,432,552.20	110,830.03	3,156,940,953.03
(1) 购置	558,539,300.00	11,929,260.64	461,934.94	3,479,610.72	1,017,899.99	28,960.00	575,456,966.29
(2) 转入	2,473,109,405.26	15,695,717.69	52,224,863.24	20,957,478.31	19,414,652.21	81,870.03	2,581,483,986.74
3、本期减少金额	155,774,825.06	5,654,000.00	1,616,289.96	420,569.00	215,460.65	2,450.00	163,683,594.67
4、期末余额	3,004,486,965.06	26,722,978.33	58,998,570.85	27,091,129.20	25,825,951.74	108,380.03	3,143,233,975.21
二、累计折旧							
1、年初余额	25,787,623.59	2,483,400.60	5,702,941.89	2,181,258.09	2,768,654.93		38,923,879.30
2、本期增加金额	160,446,894.01	9,860,105.40	13,966,820.61	7,029,222.21	8,582,717.31	65,631.89	199,951,391.43
(1) 计提	53,583,301.65	2,338,922.17	3,484,405.69	3,237,380.59	4,104,644.91	16,748.33	66,765,403.34
(2) 转入	106,863,592.36	7,521,183.23	10,482,414.92	3,791,841.62	4,478,072.40	48,883.56	133,185,988.09
3、本期减少金额	32,802,271.07	5,609,239.17	1,532,090.65	408,155.13	181,443.60	975.98	40,534,175.60
4、期末余额	153,432,246.53	6,734,267.03	18,137,671.85	8,802,325.17	11,169,928.64	64,655.91	198,341,095.13
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本期增加金额							
3、本期减少金额							
4、期末余额							
四、账面价值							
1、期末账面价值	2,851,054,718.53	19,988,711.30	40,860,899.00	18,288,804.03	14,656,023.10	43,724.12	2,944,892,880.08
2、年初账面价值	102,825,461.27	2,268,599.20	2,225,120.74	893,351.08	2,840,205.26		111,052,737.55

13、在建工程

项 目	年末余额	年初余额
卓然建设工程		618,197,972.49
桃花源景区建设等工程	505,709,442.84	
供水改造工程	43,689.32	
天城塔吊工程	4,296,715.09	
停车场改建工程	212,968.59	
合 计	510,262,815.84	618,197,972.49

14、无形资产

项目	土地使用权	林权	软件	经营权	合计
一、账面原值					
1、年初余额	876,743.00	4,057,110,900.00	1,666,921.63		4,059,654,564.63
2、本期增加金额			2,543,627.20	7,093,146,100.00	7,095,689,727.20
(1) 购置			774,627.37	1,000,000,000.00	1,000,774,627.37
(2) 其他			1,768,999.83	6,093,146,100.00	6,094,915,099.83
3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4、期末余额	876,743.00	4,057,110,900.00	4,210,548.83	7,093,146,100.00	11,155,344,291.83
二、累计摊销					-
1、年初余额	688,355.66	951,358,705.96	1,064,912.42		953,111,974.04
2、本期增加金额	17,534.86	94,368,951.14	2,144,022.15	55,776,217.50	152,306,725.65
(1) 计提	17,534.86	94,368,951.14	911,487.48	5,000,000.00	100,297,973.48
(2) 其他			1,232,534.67	50,776,217.50	52,008,752.17
3、本期减少金额			1,667.00		1,667.00
(1) 处置					
(2) 其他			1,667.00		1,667.00
4、期末余额	705,890.52	1,045,727,657.10	3,207,267.57	55,776,217.50	1,105,417,032.69
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	170,852.48	3,011,383,242.90	1,003,281.26	7,037,369,882.50	10,049,927,259.14
2、年初账面价值	188,387.34	3,105,752,194.04	602,009.21		3,106,542,590.59

15、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
湖南桃花山泉饮品有限公司		8,608,313.76		8,608,313.76
合 计		8,608,313.76		8,608,313.76

注：期末商誉没有产生减值情形，故未计提减值准备。

16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
装修工程		13,821,840.10	3,206,072.94		10,615,767.16
服务费		12,521,887.66	3,309,320.76		9,212,566.90
推广费		1,615,420.46	438,265.56		1,177,154.90
合 计		27,959,148.22	6,953,659.26		21,005,488.96

17、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
武陵大道（南段、中段）	50,000,000.00	50,000,000.00
市体育中心资产	294,522,900.00	294,522,900.00
市房产局（城区国有直管公房）	189,452,500.00	189,452,500.00
四阁房产	61,450,753.00	61,450,753.00
武陵房产 40 处	584,964,700.00	584,964,700.00
管网资产	6,886,654,700.00	1,135,573,600.00
污水厂等水务资产	1,791,480,000.00	1,791,480,000.00
构筑物、书画等其他资产	11,683,556.29	
合 计	9,870,209,109.29	4,107,444,453.00

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	45,000,000.00	
保证借款	20,000,000.00	
信用借款	50,000,000.00	
抵押借款		
担保借款		
合 计	115,000,000.00	

(1) 质押借款

贷款银行	借款余额	质押物
兴业银行股份有限公司常德分行	45,000,000.00	存单
合 计	45,000,000.00	-

(2) 保证借款

贷款银行	借款余额	担保人
兴业银行股份有限公司常德分行	20,000,000.00	常德市文化旅游投资开发集团有限公司
合 计	20,000,000.00	--

(3) 信用借款

贷款银行	借款余额	起止日期
广发银行股份有限公司常德分行	50,000,000.00	2019.3-2020.3
合计	50,000,000.00	-

19、应付票据

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		40,000,000.00
企业承兑汇票		
合 计		40,000,000.00

20、应付账款

(1) 应付账款情况

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,811,044,636.34	103,346,503.14
1-2 年 (含 2 年)	66,609,083.66	13,902,056.27
2-3 年 (含 3 年)	2,375,617.82	8,926,852.70
3 年以上	29,808,160.19	15,241,967.99
合 计	1,909,837,498.01	141,417,380.10

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
湖南天鹰建设有限公司	65,025,509.37	未到结算期
常德市武陵区征地拆迁安置指挥部	20,819,923.00	未到结算期
湖南永通建设工程有限公司	9,820,000.00	未到结算期
常德龙润沥青贸易有限公司	2,438,202.50	未到结算期
湖南省筱沅水利水电建设有限公司	254,754.00	未到结算期
合 计	98,358,388.87	

(3) 期末前五名重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市金色阳光拍卖有限公司	1,000,000,000.00	未到结算期
常德市鼎城区征收办	417,912,555.90	未到结算期
湖南天鹰建设有限公司	135,814,909.37	未到结算期
湖南省第二工程有限公司	46,288,800.00	未到结算期
湖南永通建设工程有限公司	36,605,700.00	未到结算期
合 计	1,636,621,965.27	

21、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	2,577,435,078.45	865,375,277.00
1 年以上	435,708,558.24	355,764,685.69
合 计	3,013,143,636.69	1,221,139,962.69

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市河湟国有林场	26,415,965.60	未到结算期
常德市天元汽车销售服务有限公司	22,952,773.55	未到结算期
常德市仁达车务有限公司	18,832,273.78	未到结算期
常德市天宝汽车销售服务有限公司	14,658,851.73	未到结算期
常德时代汽车销售服务有限公司	12,563,120.91	未到结算期
合 计	95,422,985.57	

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	681,186.13	130,073,577.76	118,664,877.99	12,089,885.90
二、离职后福利-设定提存计划		10,552,881.33	9,521,804.28	1,031,077.05
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	681,186.13	140,626,459.09	128,186,682.27	13,120,962.95

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	350,697.87	109,603,377.00	98,697,758.91	11,256,315.96
二、职工福利费		8,015,032.63	7,980,010.55	35,022.08
三、社会保险费		3,972,398.91	3,869,961.86	102,437.05
其中：1.医疗保险费		3,383,398.50	3,285,010.44	97,388.06
2.工伤保险费		492,324.23	488,237.84	4,086.39
3.生育保险费		96,676.18	95,713.58	962.60
四、住房公积金		5,881,526.47	5,881,526.47	
五、工会经费和职工教育经费	330,488.26	2,601,242.75	2,235,620.20	696,110.81
六、非货币性福利				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
七、因解除劳动关系给予的补偿				
合 计	681,186.13	130,073,577.76	118,664,877.99	12,089,885.90

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		9,746,700.71	8,722,164.11	1,024,536.60
2、失业保险费		240,349.99	238,366.66	1,983.33
3、企业年金缴费		565,830.63	561,273.51	4,557.12
合 计		10,552,881.33	9,521,804.28	1,031,077.05

23、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	883,631.33	2,664,603.89
企业所得税	7,907,296.57	4,663,302.13
城市维护建设税	254,548.51	879,620.22
个人所得税	1,510,509.74	201,860.17
教育费附加	242,385.32	630,991.62
地方教育费附加	57,885.25	65,846.58
水利建设基金	224,478.26	
房产税	548,596.22	198,038.67
印花税	327,468.00	
其他税费	13,749,860.14	1,425,453.54
合 计	25,706,659.34	10,749,716.82

24、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
其他应付款	5,193,244,464.83	6,920,016,309.37
应付利息	20,632,232.32	
应付股利		
合 计	5,214,076,697.15	6,920,016,309.37

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
单位往来款	4,792,720,902.44	6,858,879,900.40
个人往来款	77,575,371.42	60,536,783.91

项 目	年末余额	年初余额
借款	87,100,000.00	220,000.00
保证金	210,017,941.59	-
押金	233,759.00	215,784.00
其他	25,596,490.38	163,841.06
合 计	5,193,244,464.83	6,920,016,309.37

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市土地出让收入结算中心	1,143,972,374.00	未到结算期
中国农发重点基金有限公司	87,000,000.00	未到结算期
天鹰建设有限公司	60,000,000.00	未到结算期
常德万泽商贸服务有限公司	10,204,484.00	未到结算期
龙岩市永顺路桥工程有限公司	9,600,000.00	未到结算期
合 计	1,310,776,858.00	

(2) 期末前五名重要的其他应付款

项 目	款项性质	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市土地出让收入结算中心	往来款	1,473,371,185.00	未到结算期
常德市城市公用资产经营管理有限公司	往来款	495,344,897.30	未到结算期
中房拆迁安置事务所	往来款	214,000,000.00	未到结算期
天鹰建设有限公司	往来款	100,000,000.00	未到结算期
中国农发重点基金有限公司	借款	87,000,000.00	未到结算期
合 计		2,369,716,082.30	

(3) 应付利息情况

项 目	年末余额	年初余额
借款利息	20,832,232.32	
合 计	20,832,232.32	

25、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款 (附注六、27)	4,478,905,000.00	3,837,730,000.00
1 年内到期的应付债券 (附注六、28)	3,117,384,680.05	2,677,050,000.00
1 年内到期的长期应付款 (附注六、29)	1,365,937,309.34	1,344,203,032.72
合 计	8,962,226,989.39	7,858,983,032.72

26、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	
合 计	1,000,000,000.00	

27、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	3,822,000,001.00	5,707,000,000.00
保证借款	5,219,430,000.00	8,125,632,000.00
信用借款	1,280,000,000.00	
抵押借款	1,963,549,997.00	2,902,760,000.00
担保借款	2,866,425,000.00	
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	4,478,905,000.00	3,837,730,000.00
合 计	10,672,439,998.00	12,897,662,000.00

(1) 质押借款

贷款银行	借款余额	质押物	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2,309,000,000.00	应收账款	100,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	200,000,000.00	应收账款	18,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	760,000,000.00	应收账款	59,000,000.00
工商银行股份有限公司	300,000,000.00	项目收入	100,000,000.00
长沙银行股份有限公司常德分行	110,000,001.00	门票收入	40,000,000.00
兴业银行股份有限公司常德分行	143,000,000.00	应收账款	20,000,000.00
合 计	3,822,000,001.00	--	337,000,000.00

(2) 保证借款

贷款银行	借款余额	担保人	一年内到期
华澳国际信托有限公司	300,000,000.00	常德市西城新区投资建设开发有限公司	300,000,000.00
厦门国际银行珠海分行	255,000,000.00	常德市西城新区投资建设开发有限公司	30,000,000.00
华融湘江银行	39,430,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	39,430,000.00
建设银行武陵支行	144,000,000.00	常德财鑫投融资担保集团有限公司	4,000,000.00
浙商银行长沙分行	200,000,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	10,000,000.00
中国银行常德分行营业部	350,000,000.00	常德财鑫投融资担保集团有限公司	10,000,000.00
民生银行常德分行	350,000,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	17,500,000.00
华融湘江银行常德分行	100,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	20,000,000.00
国家开发银行湖南省分行	400,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	5,000,000.00

贷款银行	借款余额	担保人	一年内到期
北京银行	884,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	346,000,000.00
平安银行惠州分行	200,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00
中国工商银行股份有限公司常德临江支行	170,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	40,000,000.00
华夏银行股份有限公司长沙分行	425,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00
厦门国际银行珠海分行	114,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	114,000,000.00
西藏信托有限公司	300,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00
民生银行常德分行	200,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司、常德市天源住房建设有限公司	200,000,000.00
工商银行常德三岔路支行	500,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00
华融湘江银行股份有限公司常德分行	200,000,000.00	常德市城市建设投资集团有限公司、常德市天源住房建设有限公司	50,000,000.00
长沙银行常德分行	13,000,000.00	常德财鑫投融资担保集团有限公司	13,000,000.00
北京银行股份有限公司长沙分行	75,000,000.00	常德财鑫投融资担保集团有限公司	25,000,000.00
合计	5,219,430,000.00	--	1,823,930,000.00

(3) 信用借款

贷款银行	借款余额	起止日期	一年内到期
工商银行武陵支行	180,000,000.00	2019.12.30-2027.12.30	
华澳国际信托有限公司	300,000,000.00	2019.6.28-2021.6.28	
平安银行长沙分行	100,000,000.00	2018.3.15-2021.3.23	
平安银行长沙分行	300,000,000.00	2018.1.18-2021.1.25	
平安银行长沙分行	400,000,000.00	2018.11.8-2020.11.8	400,000,000.00
合计	1,280,000,000.00	--	400,000,000.00

(4) 抵押借款

贷款银行	借款余额	抵押物	一年内到期
国开行长沙分行	111,330,000.00	林地使用权	22,130,000.00
国开行长沙分行	40,000,000.00	土地使用权	40,000,000.00
中国人保资产管理股份有限公司	700,000,000.00	土地使用权	700,000,000.00
中信银行东塘支行	88,000,000.00	土地使用权	88,000,000.00
渤海银行长沙分行	50,000,000.00	土地使用权	50,000,000.00
交通银行股份有限公司常德市分行	404,300,000.00	土地使用权	142,500,000.00
中国工商银行常德分行	210,000,000.00	土地使用权	20,000,000.00

贷款银行	借款余额	抵押物	一年内到期
浦发银行长沙分行	140,000,000.00	土地使用权	60,000,000.00
长沙银行股份有限公司常德分行	49,920,000.00	土地使用权	49,920,000.00
长沙银行股份有限公司常德分行	119,999,997.00	土地使用权	60,000,000.00
北京银行股份有限公司长沙分行	50,000,000.00	土地使用权	1,500,000.00
合计	1,963,549,997.00	—	1,234,050,000.00

(5) 担保借款

贷款银行	借款余额	质押物/抵押物/担保人	一年内到期
交通银行常德分行	135,000,000.00	土地使用权/常德市城市建设投资集团有限公司	67,500,000.00
华融湘江银行常德分行	120,000,000.00	土地使用权/常德市城市建设投资集团有限公司	120,000,000.00
渤海银行长沙分行	250,000,000.00	土地使用权/常德市城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00
长沙银行常德分行	41,425,000.00	土地使用权/常德市城市建设投资集团有限公司	41,425,000.00
东莞银行长沙麓山支行	600,000,000.00	应收账款/常德市城市建设投资集团有限公司	
中国农业发展银行桃源县支行	500,000,000.00	土地使用权/应收账款	50,000,000.00
华夏银行股份有限公司常德分行	400,000,000.00	土地使用权/常德市城市建设投资集团有限公司	135,000,000.00
北京银行股份有限公司总行营业部	820,000,000.00	土地使用权/常德市城市建设投资集团有限公司	120,000,000.00
合计	2,866,425,000.00	--	683,925,000.00

28、应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
应付债券	12,964,376,793.42	6,987,295,700.00
合 计	12,964,376,793.42	6,987,295,700.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额	年初余额
10 常德城投债	100	2010/9/1	10 年	1,500,000,000.00	300,000,000.00	600,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额	年初余额
13 常德城投债	100	2013/2/28	7 年	1,500,000,000.00	300,000,000.00	600,000,000.00
16 常德城投债	100	2016/1/11	7 年	1,900,000,000.00	1,520,000,000.00	1,900,000,000.00
2016 湘常德城建 ZR001	100	2016/11/29	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
2017 年非公开发行公司债券	100	2017/5/31	5 年	650,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
2016 美元债		2016/12/9	3 年	1,697,050,000.00		1,697,050,000.00
天源保障房信托收益权资产支持专项计划	100	2017/5/3	4 年	580,000,000.00	309,695,700.00	419,695,700.00
16 常德城投 MTN001	100	2016/1/20	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
16 常德城投 MTN002	100	2016/10/19	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 常德城投 PPN001	100	2018/12/26	2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	997,600,000.00
2018 美元债		2018/12/27	2 年	676,000,000.00	677,688,980.05	
19 常德城投 PPN001	100	2019/2/21	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 中期票据 01	100	2019/6/20	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 美元债		2019/9/11	3 年	1,416,120,000.00	1,403,243,262.68	
19 中期票据 02	100	2019/7/29	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 常德城投 PPN002	100	2019/11/15	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 年非公开发行公司债券	100	2019/12/3	3+2 年	690,000,000.00	690,000,000.00	
19 湘常德城建 ZR001	100	2019/12/26	3 年	300,000,000.00	298,200,000.00	
文旅公司非公开发行公司债券（一期）	100	2016.3.30	5 年	400,000,000.00	397,750,000.00	
文旅公司非公开发行公司债券（二期）	100	2016.11.4	5 年	500,000,000.00	498,270,440.17	
文旅公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	100	2018.4.11	5 年	1,000,000,000.00	997,770,241.51	
文旅公司 2018 年度第一期债权融资计划	100	2018.10.30	3 年	240,000,000.00	239,142,849.06	
小 计				20,849,170,000.00	16,081,761,473.47	9,664,345,700.00
减：一年内到期部分年末余额（附注六、25）					3,117,384,680.05	2,677,050,000.00
合 计				20,849,170,000.00	12,964,376,793.42	6,987,295,700.00

29、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	4,005,450,539.24	3,957,607,693.85
减：一年内到期部分（附注六、25）	1,365,937,309.34	1,344,203,032.72
合 计	2,639,513,229.90	2,613,404,661.13

(1) 长期应付款前五名情况：

项 目	年末余额	年初余额
国开证券有限责任公司	720,000,000.00	
国银金融租赁股份有限公司	535,580,804.72	622,770,674.33
中信金融租赁有限公司	500,000,000.00	750,000,000.00
平安国际融资租赁有限公司	457,475,619.01	370,967,192.51
湖南省信托有限责任公司	250,000,000.00	
合 计	2,463,036,423.73	1,743,737,866.84

30、政府补助

1、本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
政府性市政项目	569,362,300.00	31,198,500.00			538,163,800.00			是
其他财政补贴	29,511,747.35					29,511,747.35		是
合 计	——	31,198,500.00			538,163,800.00	29,511,747.35		——

2、计入本年损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
政府性市政项目	与收益相关	538,163,800.00		
其他财政补贴	与收益相关		29,511,747.35	
土地款返还	与资产相关	52,917,561.42		
垃圾中转站及城区环卫设施回购款	与资产相关	407,245.32		
赛事、活动等设备补贴	与资产相关		2,568.83	
合 计	——	591,488,606.74	29,514,316.18	

31、递延收益

项目名称	期初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入	本年计入其他收益	其他变动	期末余额
陶瓷城基础设施建设补	10,000,000.00				-10,000,000.00	

项目名称	期初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入	本年计入其他收益	其他变动	期末余额
助资金						
保障性工程配套基础设施建设费	2,000,000.00					2,000,000.00
教育产业园公租房补助	10,000,000.00					10,000,000.00
公租房补贴	42,000,000.00					42,000,000.00
土地款返还	74,902,819.88			52,917,561.42		21,985,258.46
棚改补助	25,990,000.00	28,740,000.00				54,730,000.00
垃圾中转站及城区环卫设施回购款		2,348,500.00		407,245.32	2,108,333.35	4,049,588.03
赛事、活动等设备补贴		110,000.00	2,568.83			107,431.17
合 计	164,892,819.88	31,198,500.00	2,568.83	53,324,806.74	-7,891,666.65	134,872,277.66

32、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值增值	1,146,832,274.68	729,763,095.07		
天城固定资产税前一次性扣除	1,212,397.26	303,099.32		
合 计	1,148,044,671.94	730,066,194.39		

33、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
常德市国有资产监督管理委员会	500,000,000.00	100.00		500,000,000.00		
常德市城市发展集团有限公司			500,000,000.00		500,000,000.00	100.00
合 计	500,000,000.00	100.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	100.00

34、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价				
其他资本公积	34,595,443,144.93	21,850,909,491.90		56,446,352,636.83
合 计	34,595,443,144.93	21,850,909,491.90		56,446,352,636.83

注：其他资本公积主要为政府划入资产。

35、其他综合收益

项目	年末余额	年初余额
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	2,189,289,285.16	
其中：投资性房地产公允价值增值	2,189,289,285.16	
其他综合收益合计	2,189,289,285.16	

36、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	250,000,000.00			250,000,000.00
合 计	250,000,000.00			250,000,000.00

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

37、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	3,704,460,486.46	3,267,727,218.27
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-120,000,000.00	
调整后年初未分配利润	3,584,460,486.46	3,267,727,218.27
加：本期归属于母公司股东的净利润	801,235,418.12	443,793,268.19
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付股利	8,120,000.00	7,060,000.00
其他	750,836,106.15	
期末未分配利润	5,128,412,010.73	3,704,460,486.46

38、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,919,571,731.38	6,351,889,011.79	1,767,150,181.10	1,496,638,745.57
其他业务	9,655,464.14	7,872,304.44	3,628,012.14	1,838,475.61
合 计	6,929,227,195.52	6,359,761,316.23	1,770,778,193.24	1,498,477,221.18

主营业务—按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程施工	31,761,968.66	28,869,904.60	1,044,660.54	2,203,297.16
房屋销售	1,949,833,940.22	1,938,105,064.14	813,835,998.87	811,784,064.25
租赁	23,022,284.08	1,819,157.14	17,620,067.23	1,027,149.83
物业管理	73,551,821.71	65,268,766.75		
旅游	24,196,634.96	27,088,848.37		
委托代建	3,770,983,321.13	3,244,332,970.66	930,013,769.10	679,730,286.97
园林绿化	416,953.41	360,268.41	2,223,851.82	1,443,579.50
剧场收入	1,091,190.62	5,749,664.47	298,825.47	424,312.86
设计费	14,763,095.90	12,096,770.94		
管理服务费	12,146,127.34	14,234,894.53	2,113,008.07	26,055.00
酒店	3,584,954.48	1,503,925.55		
商品销售	1,572,877.66	436,947.30		
装饰装修	4,806,551.37	6,020,792.94		
土地指标销售	85,000,000.00	80,726,321.00		
土地征补	921,983,218.00	925,162,354.79		
物业信息技术服务	856,791.84	112,360.20		
合计	6,919,571,731.38	6,351,889,011.79	1,767,150,181.10	1,496,638,745.57

其他业务—按行业分类

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
转售水电	1,422,561.84	1,145,644.02	330,135.78	409,163.89
外派劳务费	3,012,469.54	2,217,562.18	1,356,014.86	1,429,311.72
赛事活动	1,197,602.14	1,525,321.55		
利息收入	2,830,188.69	2,830,188.69	1,941,861.50	
招商代理费	1,036,751.89			
其他	155,890.04	153,588.00		
合计	9,655,464.14	7,872,304.44	3,628,012.14	1,838,475.61

39、利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
发放贷款利息	14,516,695.18	
合计	14,516,695.18	

40、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税		352,690.35
城市维护建设税	4,192,104.97	2,509,572.59
教育费附加	1,445,586.65	1,620,618.92
地方教育费附加	566,112.53	3,950.80
水利建设基金	1,340,115.55	
房产税	2,370,139.30	2,038,346.87
土地使用税	19,324,284.57	9,855,734.35
土地增值税	11,988,744.99	6,701,851.43
印花税	5,749,397.24	513,435.71
其他	-1,706,407.22	1,701,682.84
合 计	45,270,073.58	25,297,883.86

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

41、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,641,341.19	
减：利息收入	13,027,843.01	5,234,919.89
手续费	575,869.53	217,117.89
其他	-10,927.11	5,528.61
合 计	-10,821,559.40	-5,012,273.39

42、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	591,488,606.74	388,137,481.87
合 计	591,488,606.74	388,137,481.87

43、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
理财产品投资收益	584,998.93	212,008.52
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	19,408,543.31	14,949,936.22
权益法核算的长期股权投资收益	19,729,857.18	20,200,755.80
处置长期股权投资产生的投资收益	3,982,120.85	
合 计	43,705,520.27	35,362,700.54

44、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-386,720.97	-247,463.78
存货跌价损失		
其他		
合 计	-386,720.97	-247,463.78

45、营业外收入

(1) 营业外收入分项目列示:

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		
无法支付的款项	1,219,412.28	
接受捐赠		
违约赔偿收入		
与企业日常活动无关的政府补助	29,514,316.18	
其他	3,525,671.76	780,210.54
合 计	34,259,400.22	780,210.54

(2) 本期政府补助主要明细如下:

根据常德市财政局桃花源分局下发的常桃财函【2019】33号“关于拨付常德市文化旅游投资开发集团有限公司财政补贴的通知”，给予本公司2019年度财政补贴28,187,770.49元。

46、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	95,698.48	
滞纳金	2,304.54	
对外捐赠	1,483,000.00	774,420.00
罚款支出	237,585.00	
扶贫支出	130,000.00	
无法收回款项	1,864,805.25	
其他	434,295.85	9,331,698.74
合 计	4,247,689.12	10,106,118.74

47、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	54,434,583.78	13,219,423.08

项目	本年发生额	上年发生额
递延所得税费用	-31,817.06	
合计	54,402,766.72	13,219,423.08

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	797,471,584.99	443,122,703.62
加：资产减值准备	386,720.97	247,463.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	66,765,403.34	10,200,983.95
无形资产摊销	100,297,973.48	95,402,105.46
长期待摊费用摊销	6,953,659.26	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	95,698.48	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,641,341.19	
投资损失（收益以“-”号填列）	-43,705,520.27	-35,362,700.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-31,817.06	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,389,617,650.72	-3,553,909,767.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	11,585,575,584.01	1,517,112,950.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,841,880,899.03	1,632,619,849.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,967,713,876.70	109,433,588.76
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：		
现金的年末余额	4,519,098,563.66	5,217,998,767.10
减：现金的年初余额	5,217,998,767.10	8,949,319,597.63
加：现金等价物的年末余额		

补充资料	本年金额	上年金额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-698,900,203.44	-3,731,320,830.53

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	4,519,098,563.66	5,217,998,767.10
其中：库存现金	18,204,042.09	57,839.97
可随时用于支付的银行存款	4,500,894,521.57	5,217,940,927.13
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	4,519,098,563.66	5,217,998,767.10

49、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	3,045,216.56	保证金及存单质押
土地使用权	17,302,430,262.21	抵押贷款
林地使用权	1,483,426,433.78	抵押贷款
合计	18,788,901,912.55	

七、合并范围的变更

本公司本年合并范围增加常德市文化旅游投资开发集团有限公司、常德市经房物业管理有限责任公司、湖南天城建设有限公司、常德市天方大数据有限公司、常德市天智投资发展有限公司、常德市天汇小额贷款有限公司等子公司。

八、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	
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	常德市	常德市	文旅投资	100.00		划转
常德市天富实业有限公司	常德市	常德市	房地产开发	100.00		设立
常德市中沅市政建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	50.00		设立

子公司 名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得 方式
				直接	间接	
常德市天润土地开发经营有限公司	常德市	常德市	土地开发	100.00		设立
常德市天卓建设项目管理有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		并购
常德市中瀚水务有限公司	常德市	常德市	水污染治理	50.01		设立
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		划转
常德市西城新区投资建设开发有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		设立
常德市智慧谷投资发展有限公司	常德市	常德市	产业园开发	100.00		设立
常德市天源住房建设有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	100.00		设立
常德市江南城市发展有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	65.71		划转
常德市经房物业管理有限责任公司	常德市	常德市	物业管理	100.00		划转
湖南天城建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	100.00		划转
常德市天方大数据有限公司	常德市	常德市	信息处理	67.00		设立
常德市天汇小额贷款有限公司	常德市	常德市	小额贷款	82.00		并购
常德市天智投资发展有限公司	常德市	常德市	项目投资	100.00		设立
常德市瀚房海绵城市建设有限公司	常德市	常德市	项目建设		100.00	设立
常德市老西门文化发展有限公司	常德市	常德市	文化发展		75.00	设立
常德市老西门商业经营管理有限公司	常德市	常德市	商业经营		80.00	设立
常德市祥源置业有限公司	常德市	常德市	房地产开发		100.00	并购
常德市右岸文化艺术有限公司	常德市	常德市	文化活动		100.00	设立
常德市桃花源旅游管理有限公司	常德市	常德市	旅游管理		100.00	划转
常德市天驰建设工程有限公司	常德市	常德市	工程施工		100.00	划转
常德桃花源生活文化创意发展有限公司	常德市	常德市	文化艺术		100.00	划转
常德市天和景区管理服务有限公司	常德市	常德市	景区管理		100.00	划转
常德市天禄园林绿化有限公司	常德市	常德市	绿化工程		100.00	划转
常德市桃花源水利建设发展有限公司	常德市	常德市	水利工程		53.48	划转
湖南盛世青尚广告有限公司	常德市	常德市	广告制作		51.00	划转
湖南桃花山泉饮品有限公司	常德市	常德市	饮品销售		80.00	划转
常德市天城规划建筑设计有限公司	常德市	常德市	工程设计		70.00	划转

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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
常德市城市发展集团有限公司	常德市	企业总部管理	100 亿	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是常德市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、关联方重要应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
常德市现代农业投资集团有限公司	365,637,711.84	365,637.71		
常德市城市发展集团有限公司	100,000,000.00			
常德市自来水有限责任公司	14,000,000.00			
常德市天盛基础设施建设有限公司	20,891,862.20			
合 计	500,529,574.04	365,637.71		

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
常德市城市公用资产经营管理有限公司	495,344,897.30	
合 计	495,344,897.30	

十、承诺及或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司存在 9 笔未到期对外担保，担保余额 365,582.59 万元，见下表：

金额单位：万元

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
常德市城市建设投资集团有限公司	鼎城江南新城建设投资开发有限公司	19,600.00	2019.9.12	2021.9.12
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	239,900.00	2015.9.29	2040.9.29

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	20,000.00	2016.1.13	2041.1.11
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有 限公司	50,034.54	2015.6.30	2025.6.29
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有 限公司	1,149.05	2015.1.5	2020.1.15
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有 限公司	3,600.00	2015.12.15	2020.12.15
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有 限公司	10,600.00	2017.9.29	2020.9.29
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有 限公司	10,700.00	2018.2.12	2021.2.12
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有 限公司	9,999.00	2019.12.26	2020.12.26
合计		365,582.59		

十一、其他重要事项

1、前期差错更正

(1) 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
股权转让支付对价入账科目更正	公司董事会批准	其他应付款、年初未分配利润	年初其他应付款增加 120,000,000.00, 年初未分配利润减少 120,000,000.00
2012 集合借款 2017 年已到期, 未支付, 核算科目调整	公司董事会批准	其他应付款、长期应付款	年初其他应付款增加 220,000.00, 年初长期应付款减少 220,000.00
与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益	公司董事会批准	其他收益、营业外收入	上年其他收益增加 180,000,000.00, 营业外收入减少 180,000,000.00

十二、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日, 本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

常德市城市建设投资集团有限公司

2020 年 3 月 16 日

常德市城市建设投资集团有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

常德市城市建设投资集团有限公司(以下简称本公司或公司)成立于1998年09月09日,在常德市市场监督管理局登记注册,统一社会信用代码为91430700446435586N,为常德市城市发展集团有限公司持有100%股权的国有法人独资企业,注册资金50000万人民币,法定代表人周泉,注册地址在湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路396号。

公司经营范围包括:从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设,城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营,委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理,房屋租赁,户外广告设计、制作、发布,城建项目的咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

本财务报表经公司董事会于2020年3月16日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况及2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事各项资产经营。本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注四、16“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅附注四、20“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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。

5、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

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指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进

行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资

产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工

具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债

务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

组合名称	计提方法
城发集团合并范围内往来款项	不计提坏账准备
其他往来款项	余额百分比法组合, 按余额 1% 计提坏账准备

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 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, 计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括经营用地、原材料、库存商品、开发产品、开发成本、工程施工、林木、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时, 提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销; 包装物于领用时按一次摊销法摊销。

8、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股

股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用权益法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单

位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益

法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

9、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	10-50 年	5.00	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-20 年	5.00	4.75-9.50
运输工具	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
办公设备	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
管网	年限平均法	30 年	5.00	3.17

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变

则作为会计估计变更处理。

10、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14 “长期资产减值”。

11、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

12、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销，杆线经营权的摊销年限为 30 年，桃花源景区经营权的摊销年限为 50 年。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14 “长期资产减值”。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费、服务费、推广费、保险费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保

险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

16、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

为常德市政府代建项目的收入，按照委托代建协议约定的时间及方法计算确定。

（3）让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入。

(4) 房地产收入

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对房产继续实施管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业的实现。即本公司在房屋竣工并在相关主管部门备案，签订了销售合同，取得了买房付款凭证，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其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，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；

与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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。

18、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

19、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
1	追溯调整法 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会<2019>6 号)，要求执行企业会计准则的非金融企业按此格式编报 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	注	注
	未来适用法			

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
2	财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换>的通知》(财会〔2019〕8 号),对《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》进行了修订。修订后的新准则自 2019 年 6 月 10 日起执行。财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号—债务重组>的通知》(财会〔2019〕9 号),对《企业会计准则第 12 号—债务重组》进行了修订。修订后的新准则自 2019 年 6 月 17 日起执行。	该会计政策变更由本公司于董事会会议批准	无	无

注:根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)的要求,公司调整以下财务报表的列报,并对可比会计期间的比较数据相应进行调整:(1)资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”项目;(2)资产负债表原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目;(3)将利润表“减:资产减值损失”调整为“加:资产减值损失(损失以“-”列示)”;(4)现金流量表项目,企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关的还是与收益相关,均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列;(5)所有者权益变动表,新增“其他权益工具持有者投入资本”项目。

(2) 会计估计变更

无

20、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定,将租赁归类为经营租赁和融资租赁,在进行归类时,管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬,作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(3) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(4) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况	
增值税	2018年4月30日之前	应税收入按6%、11%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；采用简易办法，征收率为5%或3%。
	自2018年5月1日起	应税收入按6%、10%、16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；采用简易办法，征收率为5%或3%。
	自2019年4月1日起	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；采用简易办法，征收率为5%或3%。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。	
教育附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。	
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。	
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。	

(二) 重要税收优惠及批文

根据《常德市人民政府关于市城市建设投资集团有限公司及其所属子公司有关税收优惠政策的通知》规定，本公司及所属子公司受市政府委托与市政府签订的相关协议所取得收入、土地开发与整理收入免征增值税、城建税、教育费附加和土地增值税；对本公司及所属子公司收到的市、区财政补贴收入、工程建设项目及结算所取得的收入、土地开发与整理收入予以免征企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“年

末”指 2019 年 12 月 31 日；“本年”指 2019 年度，“上年”指 2018 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		2,819.44
银行存款	1,719,600,306.64	2,352,876,733.15
其他货币资金		
合 计	1,719,600,306.64	2,352,879,552.59

2、应收账款

(1) 应收账款情况

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应 收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应 收账款	1,054,134,660.16	100.00	1,054,134.66	0.10	1,053,080,525.50
其中：余额百分比法组合	1,054,134,660.16	100.00	1,054,134.66	0.10	1,053,080,525.50
不计提					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收账款					
合 计	1,054,134,660.16	100.00	1,054,134.66	0.10	1,053,080,525.50

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	20,175,000.00	100.00	20,175.00	0.10	20,154,825.00
其中：余额百分比法组合	20,175,000.00	100.00	20,175.00	0.10	20,154,825.00
不计提					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的					

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
应收账款					
合 计	20,175,000.00	100.00	20,175.00	0.10	20,154,825.00

②组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
外部单位	1,054,134,660.16	1,054,134.66	0.10
合 计	1,054,134,660.16	1,054,134.66	/

(2) 按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,054,134,660.16	100.00	20,175,000.00	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	1,054,134,660.16	100.00	20,175,000.00	100.00

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,026,624.00 元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
常德市财政局	委托代建	1,054,134,660.16	1 年以内	100.00	1,054,134.66
合 计	/	1,054,134,660.16	/	100.00	1,054,134.66

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上			2,953.94	100.00

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计			2,953.94	100.00

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款	17,606,069,193.33	14,611,129,984.38
应收利息		
应收股利		
合 计	17,606,069,193.33	14,611,129,984.38

(1) 其他应收款情况

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其 他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其 他应收款	17,610,078,859.33	100.00	4,009,666.00	0.10	17,606,069,193.33
其中：余额百分比法组合	4,009,666,003.86	22.77	4,009,666.00	0.10	4,005,656,337.86
不计提	13,600,412,855.47	77.23			13,600,412,855.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	17,610,078,859.33	100.00	4,009,666.00	0.10	17,606,069,193.33

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	14,613,659,953.09	100.00	2,529,968.71	0.10	14,611,129,984.38
其中：余额百分比法组合	2,529,968,707.35	17.31	2,529,968.71	0.10	2,527,438,738.64
不计提	12,083,691,245.74	82.69			12,083,691,245.74

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	14,613,659,953.09	100.00	2,529,988.71	0.10	14,611,129,964.38

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
外部单位	4,009,666,003.86	4,009,666.00	0.10
合 计	4,009,666,003.86	4,009,666.00	/

(2) 本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,479,697.29 元。

(3) 按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,808,617,626.32	55.70	8,903,305,560.81	60.92
1 至 2 年	2,417,173,169.02	13.73	4,671,601,439.86	31.97
2 至 3 年	4,463,479,451.68	25.35	699,375,400.85	4.79
3 年以上	920,808,612.31	5.23	339,377,551.57	2.32
合 计	17,610,078,859.33	100.00	14,613,659,953.09	100.00

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
常德市江南城市发展有限公司	往来款	4,020,854,534.35	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	22.83	
常德市财政局	往来款	2,672,407,469.07	2 年以内	15.18	2,672,407.47
常德天健置业有限公司	往来款	2,136,643,054.49	3 年以内	12.13	
常德市城投龙马项目管理有限公司	往来款	1,880,594,627.68	2 年以内	10.68	
常德市智慧谷投资发展有限公司	往来款	1,874,400,312.25	3 年以内	10.64	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
合 计	—	12,584,899,997.84		71.46	2,672,407.47

5、存货

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
土地	21,424,786,042.00		21,424,786,042.00
林木	523,122,700.00		523,122,700.00
工程施工			
开发产品			
开发成本	15,258,196.00		15,258,196.00
其他			
合 计	21,963,166,938.00		21,963,166,938.00

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
土地	21,424,786,042.00		21,424,786,042.00
林木	523,122,700.00		523,122,700.00
工程施工			
开发产品	9,024,537.97		9,024,537.97
开发成本			
其他			
合 计	21,956,933,279.97		21,956,933,279.97

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣及预交税金		8,305.80
理财产品	31,167,937.82	62,563,362.82
委托贷款		18,100,000.00
待摊费用		
合 计	31,167,937.82	80,671,668.62

7、可供出售金融资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	271,000,000.00		271,000,000.00	271,461,540.00		271,461,540.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	271,000,000.00		271,000,000.00	271,461,540.00		271,461,540.00
其他						
合 计	271,000,000.00		271,000,000.00	271,461,540.00		271,461,540.00

8、持有至到期投资

项目	年末余额	年初余额
中国信托业保障基金	3,000,000.00	
合 计	3,000,000.00	

9、长期股权投资

被投资单位	年末持股比例	采用的核算方法	年初余额	本年增减变动				年末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他变动	
一、子公司								
湖南天城建设有限公司	100.00	权益法		80,000,000.00		95,321,304.36	125,507,681.46	300,828,985.82
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	100.00	权益法	2,040,905,404.34			59,634,022.58		2,100,539,426.92
常德市西城新区投资建设开发有限公司	100.00	权益法	6,798,327,968.81			361,289,595.56		7,159,617,564.37
常德市天源住房建设有限公司	100.00	权益法	96,660,554.43			173,777,519.45	448,951,140.90	719,389,214.78
常德市天润土地开发经营有限公司	100.00	权益法	1,730,055,349.86			-31,526,473.87	825,081,217.41	2,523,610,093.40
常德市天富实业有限公司	100.00	权益法	82,100,846.37			90,562,154.36	667,108,624.98	839,771,625.71
常德市智慧谷投资发展有限公司	100.00	权益法	92,813,312.64			-1,746,601.09		91,066,711.55
常德市中瀚水务有限公司	50.01	权益法	2,292,020,670.09			-733,379.69		2,291,287,290.40
常德市江南城市发展有限公司	88.00	权益法	53,859,218.32			-19,140,913.89		34,718,304.43
常德市天卓建设项目管理有限公司	100.00	权益法	2,814,442,387.19			-98,112.46		2,814,344,274.73
常德市天汇小额贷款有限公司	75.80	权益法		89,700,000.00		5,996,466.78	46,901,829.50	142,598,296.28
常德市经房物业管理有限公司	100.00	权益法		3,000,000.00		1,141,641.69	-1,093,207.27	3,048,434.42
常德市天方大数据有限公司	67.00	权益法		13,400,000.00		744,208.12		14,144,208.12

被投资单位	年末持股比例	采用的核算方法	年初余额	本年增减变动				年末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他变动	
常德市天智投资发展有限公司	100.00	权益法		10,000,000.00		32,597,989.48	975,832,740.98	1,018,430,730.46
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	100.00	权益法				53,171,478.72	11,217,680,862.01	11,270,852,340.73
常德市中沅市政建设有限公司	50.00	权益法	5,932,011.45			17,541.60		5,949,553.05
小 计			16,007,117,723.50	196,100,000.00		821,008,441.70	14,305,970,889.97	31,330,197,055.17
二、联营企业								
湖南中正工程建设咨询有限公司	20.00		507,106.34		507,106.34			
常德远大建筑工业有限公司	35.00		31,769,820.18				-31,769,820.18	
常德财鑫金融控股集团有限公司	22.50		812,374,224.64				-812,374,224.64	
常德市天汇小额贷款有限公司			27,248,463.25				-27,248,463.25	
小 计			871,899,614.41		507,106.34		-871,392,508.07	
合 计			16,879,017,337.91	196,100,000.00	507,106.34	821,008,441.70	13,434,578,381.90	31,330,197,055.17

10、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房地产	在建工程	合 计
一、年初余额			
二、本年变动			
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	335,865,800.00		335,865,800.00
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、年末余额	335,865,800.00		335,865,800.00

注：期末公允价值依据评估报告进行确认。

11、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	958,341.75	103,366,403.33
固定资产清理		
合 计	958,341.75	103,366,403.33

(1) 固定资产

项目	房屋建筑物	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	128,613,084.86	1,502,797.37	1,473,264.00		131,589,146.23
2、本期增加金额		200,707.96	300,795.18		501,503.14
(1) 购置		200,707.96	300,795.18		501,503.14
(2) 转入					
3、本期减少金额	127,149,910.86	558,280.14			127,708,191.00
4、期末余额	1,463,174.00	1,145,225.19	1,774,059.18		4,382,458.37
二、累计折旧					
1、年初余额	25,787,623.59	1,310,699.00	1,124,420.31		28,222,742.90
2、本期增加金额	5,118,761.23	53,160.84	76,187.30		5,248,109.37
(1) 计提	5,118,761.23	53,160.84	76,187.30		5,248,109.37
(2) 转入					
3、本期减少金额	29,516,369.52	530,366.13			30,046,735.65
4、期末余额	1,390,015.30	833,493.71	1,200,607.61		3,424,116.62
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	73,158.70	311,731.48	573,451.57		958,341.75
2、年初账面价值	102,825,461.27	192,098.37	348,843.69		103,366,403.33

12、无形资产

项目	土地使用权	林权	软件	经营权	合计
一、账面原值					
1、年初余额	876,743.00	4,057,110,900.00			4,057,987,643.00
2、本期增加金额				7,093,146,100.00	7,093,146,100.00
(1) 购置				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
(2) 其他				6,093,146,100.00	6,093,146,100.00
3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					

项目	土地使用权	林权	软件	经营权	合计
4、期末余额	876,743.00	4,057,110,900.00		7,093,146,100.00	11,151,133,743.00
二、累计摊销					
1、年初余额	688,355.66	951,358,705.96			952,047,061.62
2、本期增加金额	17,534.86	94,368,951.14		55,776,217.50	150,162,703.50
(1) 计提	17,534.86	94,368,951.14		5,000,000.00	99,386,486.00
(2) 其他				50,776,217.50	50,776,217.50
3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4、期末余额	705,890.52	1,046,727,657.10		55,776,217.50	1,102,209,765.12
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	170,852.48	3,011,383,242.90		7,037,369,882.50	10,048,923,977.88
2、年初账面价值	188,387.34	3,105,752,194.04			3,105,940,581.38

13、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
武陵大道（南段、中段）	50,000,000.00	50,000,000.00
市体育中心资产	294,522,900.00	294,522,900.00
市房产局（城区国有直管公房）	189,452,500.00	189,452,500.00
四阁房产	61,450,753.00	61,450,753.00
武陵房产 40 处	584,964,700.00	584,964,700.00
管网资产	6,886,654,700.00	1,135,573,600.00
污水厂等水务资产	1,791,480,000.00	1,791,480,000.00
合 计	9,858,525,553.00	4,107,444,453.00

14、应付账款

(1) 应付账款情况

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,000,000,000.00	

项 目	年末余额	年初余额
1-2 年 (含 2 年)		
2-3 年 (含 3 年)		
3 年以上	488,983.56	491,937.50
合 计	1,000,488,983.56	491,937.50

(2) 期末前五名重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市金色阳光拍卖有限公司	1,000,000,000.00	未到结算期
合 计	1,000,000,000.00	

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	60,100.00	738,679.50
1 年以上		
合 计	60,100.00	738,679.50

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	119,026.50	18,489,304.67	18,382,970.50	225,360.67
二、离职后福利-设定提存计划		1,983,563.70	1,983,563.70	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	119,026.50	20,472,868.37	20,366,534.20	225,360.67

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		13,351,454.89	13,351,454.89	
二、职工福利费		1,192,293.00	1,192,293.00	
三、社会保险费		872,209.57	872,209.57	
其中：1.医疗保险费		731,262.37	731,262.37	
2.工伤保险费		145,053.25	145,053.25	
3.生育保险费		-4,106.05	-4,106.05	
四、住房公积金		2,165,469.08	2,165,469.08	
五、工会经费和职工教育经费	119,026.50	907,878.13	801,543.96	225,360.67

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
合 计	119,026.50	18,489,304.67	18,382,970.50	225,360.67

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		1,489,490.48	1,489,490.48	
2、失业保险费		60,339.91	60,339.91	
3、企业年金缴费		433,733.31	433,733.31	
合 计		1,983,563.70	1,983,563.70	

17、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	-1,286,138.34	49,920.61
企业所得税		
城市维护建设税	153,217.08	2,999.17
个人所得税		90,385.90
教育费附加	65,664.46	1,285.36
地方教育费附加	43,776.31	856.91
水利建设基金		
房产税	308,796.86	
印花税	1,692.80	
其他税费	18,191.63	1,724.20
合 计	-694,799.20	147,172.15

18、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
其他应付款	5,468,509,774.99	5,865,866,592.82
应付利息		
应付股利		
合 计	5,468,509,774.99	5,865,866,592.82

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
单位往来款	5,468,035,930.56	5,865,430,808.82

项 目	年末余额	年初余额
个人往来款	146,985.43	
借款	100,000.00	220,000.00
押金	226,859.00	215,784.00
其他		
合 计	5,468,539,774.99	5,865,866,592.82

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市中瀚水务有限公司	4,296,303,220.00	未到结算期
常德市天卓建设项目管理有限公司	120,000,000.00	未到结算期
湖南常德市德源投资开发有限公司	2,100,000.00	未到结算期
湖南万建房地产开发有限公司	700,000.00	未到结算期
幸福小区门面押金	114,357.00	未到结算期
合 计	4,419,217,577.00	

(2) 期末前五名重要的其他应付款

项 目	款项性质	年末余额	未偿还或结转的原因
常德市中瀚水务有限公司	往来款	4,668,684,908.51	未到结算期
常德市城市公用资产经营管理有限公司	往来款	495,344,897.30	未到结算期
常德市天卓建设项目管理有限公司	往来款	120,000,000.00	未到结算期
湖南天城建设有限公司	往来款	100,000,000.00	未到结算期
常德市国土资源储备中心	往来款	51,158,600.00	未到结算期
合 计		5,435,188,405.81	

19、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、27）	1,691,060,000.00	1,850,800,000.00
1 年内到期的应付债券（附注六、28）	3,117,384,680.05	2,677,050,000.00
1 年内到期的长期应付款（附注六、29）	770,934,771.81	771,838,000.00
合 计	5,579,379,451.86	5,299,688,000.00

20、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券	1,000,000,000.00	
合 计	1,000,000,000.00	

21、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	2,509,000,000.00	2,992,460,000.00
保证借款	1,638,430,000.00	1,283,090,000.00
信用借款	1,280,000,000.00	800,000,000.00
抵押借款	851,330,000.00	1,979,000,000.00
担保借款		
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	1,691,080,000.00	1,850,800,000.00
合 计	4,587,700,000.00	5,203,750,000.00

(1) 质押借款

贷款银行	借款余额	质押物	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2,309,000,000.00	应收账款	100,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	200,000,000.00	应收账款	18,000,000.00
合 计	2,509,000,000.00		118,000,000.00

(2) 保证借款

贷款银行	借款余额	担保人	一年内到期
华澳国际信托有限公司	300,000,000.00	常德市西城新区投资建设开发有限公司	300,000,000.00
厦门国际银行珠海分行	255,000,000.00	常德市西城新区投资建设开发有限公司	30,000,000.00
华融湘江银行	39,430,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	39,430,000.00
建设银行武陵支行	144,000,000.00	常德财鑫投融资担保集团有限公司	4,000,000.00
浙商银行长沙分行	200,000,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	10,000,000.00
中国银行常德分行营业部	350,000,000.00	常德财鑫投融资担保集团有限公司	10,000,000.00
民生银行常德分行	350,000,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	17,500,000.00
合 计	1,638,430,000.00		410,930,000.00

(3) 信用借款

贷款银行	借款余额	起止日期	一年内到期
工商银行武陵支行	180,000,000.00	2019.12.30-2027.12.30	
华澳国际信托有限公司	300,000,000.00	2019.6.28-2021.6.28	
平安银行长沙分行	100,000,000.00	2018.3.15-2021.3.23	
平安银行长沙分行	300,000,000.00	2018.1.18-2021.1.25	
平安银行长沙分行	400,000,000.00	2018.11.8-2020.11.8	400,000,000.00
合 计	1,280,000,000.00	-	400,000,000.00

(4) 抵押借款

贷款银行	借款余额	抵押物	一年内到期
国开行长沙分行	111,330,000.00	林地使用权	22,130,000.00
国开行长沙分行	40,000,000.00	土地使用权	40,000,000.00
中国人保资产管理股份有限公司	700,000,000.00	土地使用权	700,000,000.00
合计	851,330,000.00		762,130,000.00

22、应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
应付债券	10,831,443,262.68	6,987,295,700.00
合 计	10,831,443,262.68	6,987,295,700.00

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额	年初余额
10 常德城投债	100	2010/9/1	10 年	1,500,000,000.00	300,000,000.00	600,000,000.00
13 常德城投债	100	2013/2/28	7 年	1,500,000,000.00	300,000,000.00	600,000,000.00
16 常德城投债	100	2016/1/11	7 年	1,900,000,000.00	1,520,000,000.00	1,900,000,000.00
2016 湘常德城建 ZR001	100	2016/11/29	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
2017 年非公开发行公司债券	100	2017/5/31	5 年	650,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
2016 美元债		2016/12/9	3 年	1,697,050,000.00		1,697,050,000.00
天源保障房信托收益权资产支持专项计划	100	2017/5/3	4 年	580,000,000.00	309,695,700.00	419,695,700.00
16 常德城投 MTN001	100	2016/1/20	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
16 常德城投 MTN002	100	2016/10/19	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 常德城投 PPN001	100	2018/12/26	2+1 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	997,600,000.00
2018 美元债		2018/12/27	2 年	676,000,000.00	677,688,980.05	
19 常德城投 PPN001	100	2019/2/21	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 中期票据 01	100	2019/6/20	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 美元债		2019/9/11	3 年	1,416,120,000.00	1,403,243,262.68	
19 中期票据 02	100	2019/7/29	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 常德城投 PPN002	100	2019/11/15	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 年非公开发行公司债券	100	2019/12/3	3+2 年	690,000,000.00	690,000,000.00	
19 湘常德城建 ZR001	100	2019/12/26	3 年	300,000,000.00	298,200,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额	年初余额
小 计				18,709,170,000.00	13,948,827,942.73	9,664,345,700.00
减：一年内到期部分年末余额（附注六、25）					3,117,384,680.05	2,677,050,000.00
合 计				18,709,170,000.00	10,831,443,262.68	6,987,295,700.00

23、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,171,595,527.71	1,970,910,932.26
减：一年内到期部分（附注六、25）	770,934,771.81	771,838,000.00
合 计	400,660,755.90	1,199,072,932.26

(1) 长期应付款年末前五名的情况

项 目	年末余额	年初余额
平安国际融资租赁有限公司	312,922,650.03	370,967,192.51
浦银金融租赁股份有限公司	195,093,635.41	317,687,032.48
华融金融租赁股份有限公司	150,000,000.00	250,000,000.00
北银金融租赁有限公司	120,000,000.00	240,000,000.00
兴业金融租赁有限责任公司	84,904,019.85	192,478,226.62
合 计	862,920,305.29	1,371,132,451.61

24、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值增值	229,207,720.69	57,301,930.17		
合 计	229,207,720.69	57,301,930.17		

25、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
常德市国有资产监督管理委员会	500,000,000.00	100.00		500,000,000.00		
常德市城市发展集团有限公司			500,000,000.00		500,000,000.00	100.00
合 计	500,000,000.00	100.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	100.00

26、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价				
其他资本公积	34,595,443,144.93	22,269,459,491.90		56,864,902,636.83
合 计	34,595,443,144.93	22,269,459,491.90		56,864,902,636.83

注：其他资本公积主要为政府划入资产。

27、其他综合收益

项目	年末余额	年初余额
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	2,189,289,285.16	
其中：投资性房地产公允价值增值	2,189,289,285.16	
其他综合收益合计	2,189,289,285.16	

28、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	250,000,000.00			250,000,000.00
合 计	250,000,000.00			250,000,000.00

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

29、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	3,706,389,394.46	3,268,237,818.30
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-120,000,000.00	
调整后年初未分配利润	3,586,389,394.46	3,268,237,818.30
加：本期归属于母公司股东的净利润	939,518,436.65	445,211,576.16
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付股利	8,120,000.00	7,060,000.00
其他	974,501,055.36	
期末未分配利润	5,492,288,886.47	3,706,389,394.46

30、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,769,934.83		178,725,000.00	
其他业务	16,128,223.02	5,047,750.87	8,941,669.65	1,429,311.72
合 计	27,898,157.85	5,047,750.87	187,666,669.65	1,429,311.72

31、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	44,283.98	22,123.06
教育费附加	18,978.85	15,802.19
地方教育费附加	12,652.54	
水利建设基金	15,429.23	
房产税	1,467,902.02	1,424,946.25
土地使用税	60,507.63	
土地增值税		
印花税	9,677.56	
其他		80,988.83
合 计	1,629,431.81	1,543,860.33

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

32、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	120,833.40	187,279.04
手续费	1,935.00	
其他	-83,150.86	
合 计	-202,051.26	-187,279.04

33、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	275,000,000.00	180,000,000.00
合 计	275,000,000.00	180,000,000.00

34、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
理财产品投资收益		

项 目	本年发生额	上年发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	5,445,000.00	19,759,308.08
权益法核算的长期股权投资收益	821,008,441.70	172,940,720.87
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计	826,453,441.70	192,700,028.95

35、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-2,513,656.95	2,137,158.82
存货跌价损失		
其他		
合 计	-2,513,656.95	2,137,158.82

36、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		
债务重组利得		
接受捐赠		
违约赔偿收入		
其他	35,000.34	280,370.00
合 计	35,000.34	280,370.00

37、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	10,106.01	
滞纳金		
对外捐赠	1,003,000.00	774,420.00
罚款支出		
扶贫支出		
其他	902,103.61	57,010.00
合 计	1,915,209.62	831,430.00

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	939,518,436.65	445,211,576.16

补充资料	本年金额	上年金额
加：资产减值准备	2,513,656.95	-2,137,158.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,248,109.37	6,208,562.57
无形资产摊销	99,386,486.00	94,351,416.28
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,108.01	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-826,453,441.70	-192,700,028.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,233,658.03	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	77,344,849.96	-71,046,921.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	601,226,011.55	1,619,008,071.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	892,560,556.76	1,898,895,517.06
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：		
现金的年末余额	1,719,600,306.64	2,352,879,552.59
减：现金的年初余额	2,352,879,552.59	2,336,416,937.51
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-633,279,245.95	16,462,615.08

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,719,600,306.64	2,352,879,552.59
其中：库存现金		2,819.44
可随时用于支付的银行存款	1,719,600,306.64	2,352,876,733.15

项 目	年末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,719,800,306.64	2,352,879,552.59

39、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
土地使用权	3,200,219,800.00	抵押贷款
林地使用权	1,483,426,433.78	抵押贷款
合计	4,683,646,233.78	

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	
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	常德市	常德市	文旅投资	100.00		划转
常德市天富实业有限公司	常德市	常德市	房地产开发	100.00		设立
常德市中沅市政建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	50.00		设立
常德市天润土地开发经营有限公司	常德市	常德市	土地开发	100.00		设立
常德市天卓建设项目管理有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		并购
常德市中瀚水务有限公司	常德市	常德市	水污染治理	50.01		设立
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		划转
常德市西城新区投资建设开发有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		设立
常德市智慧谷投资发展有限公司	常德市	常德市	产业园开发	100.00		设立
常德市天源住房建设有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	100.00		设立
常德市江南城市发展有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	65.71		划转
常德市经房物业管理有限责任公司	常德市	常德市	物业管理	100.00		划转
湖南天城建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	100.00		划转
常德市天方大数据有限公司	常德市	常德市	信息处理	67.00		设立
常德市天汇小额贷款有限公司	常德市	常德市	小额贷款	82.00		并购

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	
常德市天智投资发展有限公司	常德市	常德市	项目投资	100.00		设立
常德市瀚房海绵城市建设有限公司	常德市	常德市	项目建设		100.00	设立
常德市老西门文化发展有限公司	常德市	常德市	文化发展		75.00	设立
常德市老西门商业经营管理有限公司	常德市	常德市	商业经营		80.00	设立
常德市祥源置业有限公司	常德市	常德市	房地产开发		100.00	并购
常德市右岸文化艺术有限公司	常德市	常德市	文化活动		100.00	设立
常德市桃花源旅游管理有限公司	常德市	常德市	旅游管理		100.00	划转
常德市天驰建设工程有限公司	常德市	常德市	工程施工		100.00	划转
常德桃花源生活文化创意发展有限公司	常德市	常德市	文化艺术		100.00	划转
常德市天和景区管理服务有限公司	常德市	常德市	景区管理		100.00	划转
常德市天禄园林绿化有限公司	常德市	常德市	绿化工程		100.00	划转
常德市桃花源水利建设发展有限公司	常德市	常德市	水利工程		53.48	划转
湖南盛世青尚广告有限公司	常德市	常德市	广告制作		51.00	划转
湖南桃花山泉饮品有限公司	常德市	常德市	饮品销售		80.00	划转
常德市天城规划建筑设计有限公司	常德市	常德市	工程设计		70.00	划转

八、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	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
常德市城市发展集团有限公司	常德市	企业总部管理	100 亿	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是常德市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

九、承诺及或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司存在 32 笔未到期对外担保，担保余额 1,010,255.80 万元，见下表：

金额单位：万元

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
常德市城市建设投资集团有限公司	鼎城江南新城建设投资开发有限公司	19,600.00	2019.9.12	2021.9.12
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	50,034.54	2015.6.30	2025.6.29
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	239,900.00	2015.9.29	2040.9.29
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	20,000.00	2016.1.13	2041.1.11
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	1,149.05	2015.1.5	2020.1.15
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	3,600.00	2015.12.15	2020.12.15
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	10,600.00	2017.9.29	2020.9.29
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	10,700.00	2018.2.12	2021.2.12
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	9,999.00	2019.12.26	2020.12.26
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	58,400.00	2015.9.14	2023.9.14
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	20,000.00	2015.11.20	2020.11.20
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	12,000.00	2015.12.31	2020.11.30
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市天富实业有限公司	13,500.00	2016.1.15	2021.1.6
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	6,200.00	2016.1.15	2020.9.15
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	25,000.00	2016.6.8	2021.6.7
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	30,000.00	2016.6.28	2021.6.28
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	10,613.05	2016.9.29	2021.12.15
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	60,000.00	2016.7.29	2026.7.28
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市天源住房建设有限公司	30,000.00	2016.12.16	2022.12.26
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	13,499.51	2017.1.13	2022.5.13
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	17,000.00	2017.2.24	2027.2.23
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	42,500.00	2017.4.1	2022.4.1
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市城投龙马建设项目管理有限公司	10,000.00	2017.4.26	2022.5.13
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市中瀚水务有限公司	50,000.00	2017.7.5	2021.7.5
常德市城市建设投资集团有限公司、常德市天源住房建设有限公司	常德市祥源置业有限公司	20,000.00	2018.2.28	2021.2.28

提供担保单位	被担保单位	担保余额	提供担保日	担保到期日
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市天源住房建设有限公司	50,560.65	2018.8.31	2023.8.31
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市祥源置业有限公司	50,000.00	2018.11.29	2021.11.29
常德市城市建设投资集团有限公司、常德市天源住房建设有限公司	常德市祥源置业有限公司	24,000.00	2018.12.29	2021.12.29
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市西城新区投资建设开发有限公司	11,400.00	2018.12.24	2020.12.24
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市天源住房建设有限公司	40,000.00	2019.7.15	2022.7.14
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市天富实业有限公司	40,000.00	2019.11.29	2027.11.28
常德市城市建设投资集团有限公司	常德市天富实业有限公司	10,000.00	2019.12.26	2022.11.12
合计		1,010,255.80		

十、其他重要事项

1、前期差错更正

(1) 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
股权转让支付对价入账科目更正	公司董事会批准	其他应付款、年初未分配利润	年初其他应付款增加 120,000,000.00, 年初未分配利润减少 120,000,000.00
2012 集合借款 2017 年已到期, 未支付, 核算科目调整	公司董事会批准	其他应付款、长期应付款	年初其他应付款增加 220,000.00, 年初长期应付款减少 220,000.00
与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益	公司董事会批准	其他收益、营业外收入	上年其他收益增加 180,000,000.00, 营业外收入减少 180,000,000.00

十一、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日, 本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

常德市城市建设投资集团有限公司

2020 年 3 月 16 日



营业执照

统一社会信用代码
91110102089698790Q



(副本 6-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 胡柏和



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。）

成立日期 2013年12月13日
合伙期限 2013年12月13日 至 2043年12月12日
主要经营场所 北京市西城区西直门外大街110号11层

登记机关



证书序号:0000068

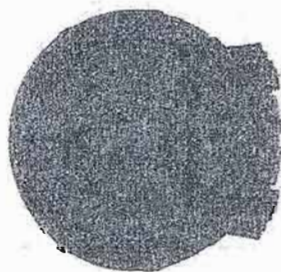
说明

- 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

二〇一八年三月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称：中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：胡柏和

主任会计师：

经营场所：北京市西城区西直门外大街110号11层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000162

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期：2013年12月11日



证书序号: 000365

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡柏和



证书号: 05

发证时间: 二〇一一年十二月五日
证书有效期至: 二〇一二年十二月五日



证书编号: 110001620030
No. of Certificate
批准注册协会 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003 年 07 月 23 日
Date of Issuance



姓名: 梁海涌
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1973-09-11
Date of birth
工作单位: 中勤万信会计师事务所
Working unit
身份证号码: 110102730911111
Identity card No.



记录

姓名: 梁海涌
证书编号: 110001620030 号, 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 to

同意调入
Agree the holder to be transferred to



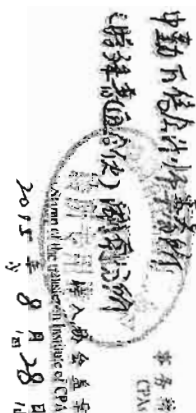
2017 继续有效一年
valid for another year after this renewal.



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

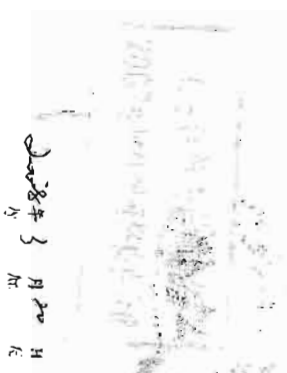
同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.





姓名: 段立新
证书编号: 13000592250

2016年1月1日



证书编号: 13000592250
批准注册协会: 北京注册会计师协会
批准注册日期: 2016年1月1日



姓名: 段立新
Full name: 段立新
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1972-09-25
Date of birth: 1972-09-25
工作单位: 保定大雁会计师事务所有限公司
Working unit: 保定大雁会计师事务所有限公司
身份证号码: 130084720923033
Identity card No: 130084720923033



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

保定大雁 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年8月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年8月6日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年1月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特准) 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年1月27日

中债信用增进投资股份有限公司

自 2019 年 1 月 1 日
至 2019 年 12 月 31 日止年度财务报表



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2002197 号

中债信用增进投资股份有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 67 页的中债信用增进投资股份有限公司 (以下简称“中债信用增进公司”) 财务报表, 包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表, 2019 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则 (以下简称“企业会计准则”) 的规定编制, 公允反映了中债信用增进公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“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, 我们独立于中债信用增进公司, 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

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。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2002197 号

三、管理层和治理层对财务报表的责任 (续)

在编制财务报表时，管理层负责评估中债信用增进公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非中债信用增进公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中债信用增进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。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2002197 号

四、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (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，就可能导致对中债信用增进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中债信用增进公司不能持续经营。
- (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。

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。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师



程海良



中国 北京

管伟铭



2020 年 4 月 20 日

中债信用增进投资股份有限公司

资产负债表

2019 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
资产				
货币资金	五、1	7,710,331.21	86,148,774.35	307,622,533.89
拆出资金	五、2	-	230,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融 资产	五、3	1,650,920,780.87	1,001,922,631.30	895,142,520.00
衍生金融资产	五、4	1,263,585.09	107,955.00	-
应收款项	五、5	3,131,507.36	351,864.26	3,533,096.23
应收代偿款	五、6	15,937,275.48	3,081,988.69	3,611,988.69
贷款	五、7	-	-	450,000.00
买入返售金融资产	五、8	239,000,000.00	119,080,000.00	878,070,000.00
可供出售金融资产	五、9	6,257,125,179.81	5,650,262,843.54	5,616,152,040.94
持有至到期投资	五、10	3,868,892,634.37	3,355,919,052.40	3,832,842,686.83
长期股权投资	五、11	4,447,827.32	3,462,210.84	2,801,792.31
投资性房地产	五、12	1,170,719,100.00	1,160,236,500.00	913,812,800.00
固定资产	五、13	1,068,172,112.05	1,099,357,430.67	1,343,178,980.37
无形资产	五、14	4,817,369.45	5,726,896.45	6,618,214.00
长期待摊费用		1,790,075.48	756,943.36	1,595,136.72
递延所得税资产	五、15	481,342,376.62	515,048,144.16	482,187,114.38
其他资产	五、16	271,644,826.64	248,369,126.13	234,551,179.02
资产总计		15,046,914,981.75	13,479,832,361.15	14,522,170,083.38

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

资产负债表 (续)

2019 年 12 月 31 日

(金额单位: 人民币元)

	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
负债和股东权益				
负债				
拆入资金		-	-	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的				
金融负债	五、17	-	30,000,000.00	30,000,000.00
衍生金融负债	五、4	9,739,980.07	-	-
卖出回购金融资产	五、18	695,880,000.00	1,353,394,000.00	2,827,142,000.00
应付职工薪酬	五、19	160,213,896.77	141,190,314.71	131,313,441.69
应交税费	四、3	5,880,549.33	4,752,771.83	3,984,304.64
长期借款	五、20	1,915,949,299.18	1,916,949,299.18	1,917,949,299.18
信用增进业务准备金	五、21	1,760,328,990.00	1,635,862,990.00	1,405,244,196.00
其他负债	五、22	325,298,364.57	339,574,667.82	349,346,564.80
负债合计		<u>4,873,291,079.92</u>	<u>5,421,724,043.54</u>	<u>6,764,979,806.31</u>

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

资产负债表 (续)

2019 年 12 月 31 日

(金额单位: 人民币元)

	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
负债和股东权益 (续)				
股东权益				
股本	五、23	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具	五、24	1,500,000,000.00	-	-
其中: 永续债		1,500,000,000.00	-	-
其他综合收益	五、25	304,972,643.98	50,773,716.89	83,274,860.37
盈余公积	五、26	482,865,125.77	416,733,460.06	353,391,541.66
未分配利润	五、27	1,885,786,132.08	1,590,601,140.66	1,320,523,875.04
股东权益合计		<u>10,173,623,901.83</u>	<u>8,058,108,317.61</u>	<u>7,757,190,277.07</u>
负债和股东权益总计		<u>15,046,914,981.75</u>	<u>13,479,832,361.15</u>	<u>14,522,170,083.38</u>

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

赵更东

企业负责人

商燕凌

主管会计工作负责人

何成

会计机构负责人



刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

利润表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
营业收入			
信用增进业务净收入	五、28	710,990,400.37	713,777,943.72
利息收入	五、29	16,467,566.36	17,721,555.46
投资收益	五、30	567,111,872.36	493,691,936.32
公允价值变动 (损失) / 收益	五、31	(43,711,012.19)	38,446,929.82
其他收益	五、32	1,100,778.02	734,522.18
其他业务收入	五、33	98,911,458.66	80,463,287.34
小计		1,350,871,063.58	1,344,836,174.84
营业支出			
利息支出	五、34	115,305,640.29	125,406,925.43
提取信用增进业务准备金	五、21	124,466,000.00	230,618,794.00
税金及附加	五、35	27,036,194.83	26,208,065.96
业务及管理费	五、36	192,391,213.12	169,884,141.78
资产减值转回	五、37	(875,853.53)	(65,328,747.44)
其他业务成本	五、38	41,273,962.69	20,051,911.31
小计		499,597,157.40	506,841,091.04
营业利润		851,273,906.18	837,995,083.80
加：营业外收入		48.22	518.89
减：营业外支出		-	20,564.61
利润总额		851,273,954.40	837,975,038.08

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

利润表 (续)

2019 年度

(金额单位: 人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
利润总额 (续)		851,273,954.40	837,975,038.08
减: 所得税费用	五、39	189,957,297.27	204,555,854.06
净利润		661,316,657.13	633,419,184.02
持续经营净利润		661,316,657.13	633,419,184.02
其他综合收益税后净额	五、40	254,198,927.09	(32,501,143.48)
将重分类进损益的其他综合收益:			
1. 可供出售金融资产公允			
价值变动损益		254,198,927.09	(38,931,049.90)
2. 投资性房地产转换时产生			
的其他综合收益		-	6,429,906.42
综合收益总额		915,515,584.22	600,918,040.54

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

赵文杰

企业负责人

高建强

主管会计工作负责人

何

会计机构负责人



(公司盖章)

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

现金流量表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流量：			
提供信用增进服务取得的现金		772,203,942.20	747,778,732.86
收到信用增进业务代偿的现金		47,080,383.02	51,750,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		110,396,858.02	92,616,636.95
经营活动现金流入小计		<u>929,681,183.24</u>	<u>892,145,369.81</u>
支付信用增进业务赔付等款项的			
现金		32,112,500.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金		120,295,092.90	111,078,691.69
支付的各项税费		303,282,196.23	328,766,217.19
支付其他与经营活动有关的现金		84,254,137.63	57,126,009.21
经营活动现金流出小计		<u>539,943,926.76</u>	<u>496,970,918.09</u>
经营活动产生的现金流量净额	五、 41(1)(a)	<u>389,737,256.48</u>	<u>395,174,451.72</u>

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

现金流量表 (续)

2019 年度

(金额单位: 人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		10,656,138,821.26	10,115,721,026.16
取得投资收益收到的现金		544,778,247.06	537,208,951.59
收回买入返售金融资产的现金		3,982,490,000.00	24,316,152,271.23
收到的其他与投资活动有关的现金		2,800,000.00	2,400,000.00
投资活动现金流入小计		15,186,207,068.32	34,971,482,248.98
购建固定资产、无形资产和其他长			
期资产支付的现金		9,122,134.22	978,526.12
投资支付的现金		11,937,193,560.75	10,024,826,824.63
支付买入返售金融资产的现金		4,102,410,000.00	23,557,162,271.23
投资活动现金流出小计		16,048,725,694.97	33,582,967,621.98
投资活动 (使用) / 产生的现金流量净额		(862,518,626.65)	1,388,514,627.00

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

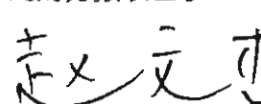
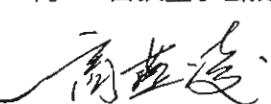
现金流量表 (续)

2019 年度

(金额单位: 人民币元)

	附注	2019 年	2018 年
筹资活动使用的现金流量:			
取得借款收到的现金		100,000,000.00	970,000,000.00
发行永续债收到的现金		1,498,950,000.00	-
收到卖出回购金融资产的现金		123,908,105,000.00	143,049,379,000.00
筹资活动现金流入小计		125,507,055,000.00	144,019,379,000.00
偿还债务支付的现金		131,000,000.00	1,071,000,000.00
分配股利支付的现金		300,000,000.00	300,000,000.00
偿付利息支付的现金		114,634,097.97	127,289,763.26
支付卖出回购金融资产的现金		124,565,619,000.00	144,523,127,000.00
筹资活动现金流出小计		125,111,253,097.97	146,021,416,763.26
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		395,801,902.03	(2,002,037,763.26)
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减少额	41(1)(b)	(76,979,468.14)	(218,348,684.54)
加: 年初现金及现金等价物余额		83,217,474.35	301,566,158.89
五、 年末现金及现金等价物余额	41(2)	6,238,006.21	83,217,474.35

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。


企业负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人



刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

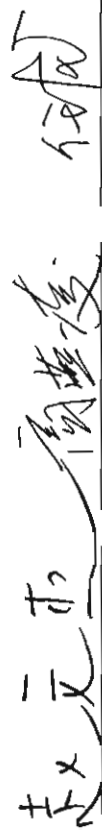
股东权益变动表

2019 年度

(金额单位：人民币元)

附注	股本	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2019 年 1 月 1 日余额	6,000,000,000.00	-	50,773,716.89	416,733,460.06	1,590,601,140.66	8,058,108,317.61
本年增减变动金额						
1. 综合收益总额	-	-	254,198,927.09	-	661,316,657.13	915,515,584.22
2. 利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	66,131,665.71	(66,131,665.71)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(300,000,000.00)	(300,000,000.00)
3. 发行永续债	-	1,500,000,000.00	-	-	-	1,500,000,000.00
上述 1 至 3 小计	-	1,500,000,000.00	254,198,927.09	66,131,665.71	295,184,991.42	2,115,515,584.22
2019 年 12 月 31 日余额	6,000,000,000.00	1,500,000,000.00	304,972,643.98	482,865,125.77	1,885,786,132.08	10,173,623,901.83

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。




企业负责人 主管会计工作负责人 会计机构负责人

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司

股东权益变动表 (续)

2018 年度

(金额单位: 人民币元)

附注	股本	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2017 年 12 月 31 日余额	6,000,000,000.00	-	83,274,860.37	375,295,447.53	1,517,659,027.90	7,976,229,335.80
会计政策变更	-	-	-	(21,903,905.87)	(197,135,152.86)	(219,039,058.73)
2018 年 1 月 1 日余额	6,000,000,000.00	-	83,274,860.37	353,391,541.66	1,320,523,875.04	7,757,190,277.07
本年增减变动金额						
1. 综合收益总额	-	-	(32,501,143.48)	-	633,419,184.02	600,918,040.54
2. 利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	63,341,918.40	(63,341,918.40)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(300,000,000.00)	(300,000,000.00)
上述 1 至 2 小计	-	-	(32,501,143.48)	63,341,918.40	270,077,265.62	300,918,040.54
2018 年 12 月 31 日余额	6,000,000,000.00	-	50,773,716.89	416,733,460.06	1,590,601,140.66	8,058,108,317.61

此财务报表已于 2020 年 4 月 20 日获董事会批准。

赵文杰 财务总监 主管会计工作负责人 会计机构负责人 何欣

(公司盖章)

刊载于第 11 页至第 67 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

中债信用增进投资股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“本公司”)由中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网资产管理有限公司(现更名为国网英大国际控股集团有限公司)、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司(现更名为首钢集团有限公司)和北京万行中兴实业投资有限公司(现更名为中银投资资产管理有限公司)于2009年9月7日共同出资组建。取得北京市工商行政管理局核发同意社会信用代码为91110000695027137L的《企业法人营业执照》。本公司注册资本为人民币60亿元。本公司为中国人民银行认可的其他金融机构。

本公司的主营业务范围为：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。

二、 财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

1、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况、2019年度的经营成果及现金流量。

2、 会计年度

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币以及编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

三、 主要会计政策和主要会计估计

1、 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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。

2、 长期股权投资

对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本公司与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。

联营企业指本公司能够对其施加重大影响的企业。

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

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

本公司在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于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，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（以下简称“其他所有者权益变动”），本公司按照应享有或应分担的份额计入所有者权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。
- 在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后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内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

- 本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，本公司按照附注三、10(2)的原则计提减值准备。

3、 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 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。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注三、11）为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

4、 固定资产

固定资产指本公司为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注三、10(2)）在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	年折旧率
电子设备	3 年	5%	31.67%
运输工具	4 年	5%	23.75%
房屋、建筑物	50 年	5%	1.90%
其他	3 - 5 年	5%	31.67% - 19.00%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

5、 租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时予以资本化，在整个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；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

6、 无形资产

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、10(2)）在资产负债表内列示。

对于使用寿命有限的无形资产，本公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。各项无形资产的摊销年限分别为：

项目	摊销年限
软件	10 年
商标权	10 年

7、 长期待摊费用

本公司将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注三、10(2)）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

8、 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、衍生金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、借款、应付款项、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及股本等。

(i) 金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

本公司在初始确认时按取得资产或承担负债的目的，把金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、应收款项、持有至到期投资、可供出售金融资产和其他金融负债。

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

初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，包括交易性金融资产和金融负债，以及于确认时被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和金融负债。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，划分为为交易目的而持有的金融资产或金融负债：

- 取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；及
- 属于衍生金融工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生金融工具或属于财务担保合同的衍生金融工具除外。

只有符合下列条件之一的金融资产或金融负债，才可以在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：

- 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；或
- 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

如果金融资产或金融负债包含一项或多项嵌入衍生工具，本公司可将其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或金融负债。但是，下列情况除外：

- 嵌入衍生工具对合同项下的现金流量没有重大改变；或
- 类似混合工具所嵌入的衍生工具，明显不应当从相关混合工具中分拆。

在初始确认时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或金融负债，不能重分类为其他类金融资产或金融负债。

初始确认后，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。当衍生金融工具之公允价值为正数时作为衍生金融资产确认，当公允价值为负数时作为衍生金融负债确认。

除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采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

b. 贷款及应收款项

贷款及应收款项指在活跃市场没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。初始确认时，该等资产按公允价值加直接相关交易费用确认。初始确认后，贷款及应收账款以实际利率法按摊余成本减任何减值损失计量。

c. 持有至到期投资

持有至到期投资指回收金额固定或可确定、到期日固定且本公司有明确意图及能力持有至到期的非衍生金融资产，但不包括：

- 本公司于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益或可供出售的金融资产；或
- 符合贷款及应收款项定义的金融资产。

持有至到期投资使用实际利率法按摊余成本减任何减值损失（参见附注三、10(1)）计量。持有至到期投资的任何重大金额的出售或重新分类将导致所有持有至到期投资被重新分类至可供出售金融资产，并于当年及之后两个会计年度不得将投资分类为持有至到期投资。但是在下列任何情况下出售或重新分类不会引发重新分类：

- 出售或重分类日接近到期日，市场利率变动对该金融资产的公允价值无重大影响；
- 出售或重分类于本公司收回该投资几乎所有初始本金后作出；及
- 出售或重分类是因本公司无法控制、预期不会重复发生亦无法合理预测的个别事件所引起的。

d. 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时指定为可供出售或没有归类为其他类别金融资产的非衍生金融资产。对公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，初始确认后按成本计量；其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失计入其他综合收益，在可供出售金融资产终止确认时转出，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。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。

e. 其他金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的金融负债分类为其他金融负债。

初始确认后，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本计量。

(ii) 金融资产及金融负债的列报

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

- 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；及
- 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。

(iii) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司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；
或
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

- 所转移金融资产的账面价值；及
- 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之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

(iv) 嵌入衍生金融工具

嵌入衍生工具相关的混合工具没有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或金融负债，且同时满足下列条件的，该嵌入衍生工具应当从混合工具中分拆，作为单独存在的衍生工具处理：

- 该嵌入衍生工具与主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系；及
- 与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义。

无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的，应当将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

嵌入衍生工具从混合工具分拆后，主合同为金融工具的，按照附注三、8(i) 所述方式进行处理。

(v) 永续债

本公司根据所发行的永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司对于其发行的同时包含权益成分和负债成分的永续债，按照与含权益成分的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的不包含权益成分的永续债，按照与不含权益成分的其他可转换工具相同的会计政策进行处理。

本公司对于其发行的应归类为权益工具的永续债，按照实际收到的金额，计入权益。存续期间分派股利或利息的，作为利润分配处理。按合同条款约定赎回永续债的，按赎回价格冲减权益。

9、 买入返售和卖出回购金融资产

买入返售金融资产的标的资产不予确认，支付款项作为买入返售金融资产于资产负债表中列示，并按照摊余成本计量。

卖出回购金融资产的标的资产仍在资产负债表内确认，并按适用的会计政策计量。收到的资金在资产负债表内作为卖出回购金融资产款列示，并按照摊余成本计量。

买入返售和卖出回购业务的买卖差价在相关交易期间以实际利率法摊销，相应确认为利息收入和利息支出。

10、 资产减值准备

除附注三、13中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(1) 金融资产的减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

- 应收款项和持有至到期投资

持有至到期投资和应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项或持有至到期投资的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项或持有至到期投资的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项或持有至到期投资的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项或持有至到期投资（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项或持有至到期投资）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项或持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

- 可供出售金融资产

可供出售金融资产运用个别方式和组合方式评估减值损失。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。

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后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得转回。

(2) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 无形资产
- 长期待摊费用
- 长期股权投资等

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注三、11）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，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。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11、 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

12、 职工薪酬

(1) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

13、 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易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），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

14、 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

15、 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

(1) 信用增进业务收入

信用增进业务收入于信用增进合同成立并承担相应责任，与信用增进合同相关的经济利益很可能流入，且信用增进合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。信用增进业务收入按照信用增进合同规定收费在信用增进服务合同期内确认。

对尚未终止的信用增进服务责任，本公司以月比例平均法进行计量，将其确认为未到期责任准备金，并在确认相关信用增进服务责任的期间计入当期损益。

(2) 提供劳务收入

本公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定提供劳务收入金额。

在资产负债表日，劳务交易的结果能够可靠估计的，根据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根据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

劳务交易的结果不能可靠估计的，如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，则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；如果已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，则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) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定。

16、 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

17、 信用增进业务准备金

本公司信用增进业务是为中小企业、民营企业、国有企业等各类客户发行的直接债务融资工具提供信用增进服务，保证其直接债务融资工具的本息按时偿付而提供的服务。本公司对信用增进业务计提准备金。

本公司在确定信用增进业务准备金时，以本公司履行信用增进合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础进行计量。本公司履行信用增进合同相关义务所需支出，是指由信用增进合同产生的预期未来现金净流出。其中，预期未来现金流出是指本公司为履行信用增进合同相关义务所必须的预期合理现金流出，主要包括预期代偿支出以及必需的合理支出；预期未来现金流入是指本公司承担信用增进合同相关义务而获得的现金流入，主要包括预期获得的追偿款项。

本公司在资产负债表日，根据信用增进业务所承担的风险敞口及对违约概率、违约损失率的判断，对所有未到期的信用增进合同预计未来履行义务相关支出进行合理估计。

信用增进合同提前解除的，本公司转销相关信用增进业务准备金余额，计入当期损益。

18、 利润分配

资产负债表日后，经股东大会审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

19、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

20、 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司财务报表所采用的会计政策一致。

21、 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除附注三 4、6 和 7 载有关于固定资产、无形资产及长期待摊费用的折旧及摊销和附注五 5、6、7、9、10、11、12、13 和 14 载有各类资产减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

- (1) 附注五 15 - 递延所得税的确认
- (2) 附注八 - 金融工具公允价值估值

22、 会计政策变更的说明

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2019 年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则修订及规定：

- 《关于修订印发 2018 年度金融企业财务报表格式的通知》(财会 [2018] 36 号)
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订)》(“准则 7 号 (2019)”))
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订)》(“准则 12 号 (2019)”))

此外，为全面、深入贯彻实施《融资担保公司监督管理条例》，实现融资担保机构和融资担保业务监管全覆盖，中国银行保险监督管理委员会、国家发展和改革委员会、工业和信息化部、财政部、住房和城乡建设部、农业农村部、商务部、中国人民银行以及国家市场监督管理总局于 2019 年 10 月 9 日联合印发了《融资担保公司监督管理补充规定》(银保监发 [2019] 37 号)，要求将未取得融资担保业务经营许可证但实际上经营融资担保业务的住房置业担保公司、信用增进公司等机构纳入监管。

根据财政部于 2010 年 7 月 14 日印发的《企业会计准则解释第 4 号》(财会 [2010] 15 号) 的规定，融资性担保公司应当执行企业会计准则，并按照《企业会计准则——应用指南》有关保险公司财务报表格式规定，结合公司实际情况，编制财务报表并对外披露相关信息；融资性担保公司发生的担保业务，应当按照《企业会计准则第 25 号——原保险合同》、《企业会计准则第 26 号——再保险合同》、《保险合同相关会计处理规定》(财会 [2009] 15 号) 等有关保险合同的相关规定进行会计处理。

因此，本公司自2019年1月1日按照上述规定，对与信用增进业务收入相关的会计政策进行变更并进行追溯调整。

(a) 财务报表列报

本公司根据财会[2018]36号规定的财务报表格式编制2019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。采用该规定未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(b) 准则7号(2019)

准则7号(2019)细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

准则7号(2019)自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(c) 准则12号(2019)

准则12号(2019)修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，准则12号(2019)修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，准则12号(2019)修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

准则12号(2019)自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(d) 信用增进业务相关会计政策及其他变更的影响

基于银保监发[2019]37号规定的要求，本公司根据财会[2010]15号的规定对与信用增进业务收入相关的会计政策进行变更并进行追溯调整。该会计政策变更及其他变更相关调整影响如下：

2018年12月31日受影响的资产负债表项目：

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
资产：			
其他资产	213,852,450.65	34,516,675.48	248,369,126.13
负债：			
应交税费	41,328,777.18	(36,576,005.35)	4,752,771.83
其他负债	55,203,944.48	284,370,723.34	339,574,667.82
股东权益：			
盈余公积	438,061,264.31	(21,327,804.25)	416,733,460.06
未分配利润	1,782,551,378.92	(191,950,238.26)	1,590,601,140.66

2018年度受影响的利润表项目：

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
信用增进业务净收入	706,096,588.76	7,681,354.96	713,777,943.72
所得税费用	202,635,515.32	1,920,338.74	204,555,854.06

四、 税项

- 1、 本公司适用的与提供服务相关的税费有增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加。

税种	计缴标准
增值税	销售货物和应税劳务收入(不含税)的6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税
城建税	应缴增值税的7%
教育费附加	应缴增值税的3%
地方教育费附加	应缴增值税的2%

- 2、 所得税

本公司的企业所得税的法定税率为25%(2018年：25%)。

3、 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	4,720,196.57	3,906,260.04
个人所得税	593,929.17	377,760.59
城市维护建设税	330,413.76	273,438.20
教育费附加及地方教育费附加	236,009.83	195,313.00
合计	<u>5,880,549.33</u>	<u>4,752,771.83</u>

五、 财务报表项目注释

1、 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	39,418.33	39,894.58
银行存款	3,661,768.27	35,628,027.17
存放其他金融机构款项	57,281.63	34,793,998.52
其他货币资金	<u>3,951,862.98</u>	<u>15,686,854.08</u>
合计	<u>7,710,331.21</u>	<u>86,148,774.35</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本公司使用受限制的货币资金为人民币 1,472,325.00 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 2,931,300.00 元)。

其他货币资金主要为本公司存放于第三方期货公司的可用资金和保证金以及存放于银行用于利率互换业务的资金。

2、 拆出资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非银行金融机构	<u>-</u>	<u>230,000,000.00</u>

3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性债券投资	1,650,920,780.87	1,001,922,631.30

本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中包含用于卖出回购合同（附注五、18）的担保物，于 2019 年 12 月 31 日的该担保物的账面价值为零（2018 年 12 月 31 日：人民币 133,268,850.00 元）。

4、衍生金融工具

	名义本金	2019 年	
		公允价值	
		资产	负债
信用风险缓释工具	1,535,000,000.00	1,263,585.09	(9,739,980.07)
金融期货	100,000,000.00	-	(215,050.00)
合计	1,635,000,000.00	1,263,585.09	(9,955,030.07)
减：已结算		-	215,050.00
净头寸		1,263,585.09	(9,739,980.07)

	名义本金	2018 年	
		公允价值	
		资产	负债
信用风险缓释工具	1,688,000,000.00	107,955.00	-
金融期货	100,000,000.00	1,775,000.00	-
合计	1,788,000,000.00	1,882,955.00	-
减：已结算		(1,775,000.00)	-
净头寸		107,955.00	-

衍生金融工具的名义金额仅指在资产负债表日尚未完成的交易量，并不代表本公司所承担的风险数额。

在当日无负债结算制度下，本公司于中国大陆交易的期货合约的持仓损益已于当日结算。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司持有的未到期金融期货合约的公允价值负值为人民币 215,050.00 元 (2018 年 12 月 31 日：金融期货合约的公允价值正值为人民币 1,775,000.00 元)。

5、 应收款项

(1) 按性质分析：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收租金	3,131,507.36	351,864.26
减：坏账准备	-	-
合计	3,131,507.36	351,864.26

(2) 按账龄分析：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	2,799,654.23	351,864.26
1 年至 2 年 (含 2 年)	331,853.13	-
小计	3,131,507.36	351,864.26
减：坏账准备	-	-
合计	3,131,507.36	351,864.26

6、 应收代偿款

(1) 按客户类别分析:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收第三方	336,126,275.48	351,096,988.69
减: 应收代偿款减值损失准备 (3)	(320,189,000.00)	(348,015,000.00)
合计	15,937,275.48	3,081,988.69

(2) 按账龄分析:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	12,864,386.79	-
1 年至 2 年 (含 2 年)	-	51,161,793.96
2 年至 3 年 (含 3 年)	49,161,793.96	299,935,194.73
3 年以上	274,100,094.73	-
小计	336,126,275.48	351,096,988.69
减: 应收代偿款减值损失准备	(320,189,000.00)	(348,015,000.00)
合计	15,937,275.48	3,081,988.69

账龄自应收代位追偿款对外部支付之日起开始计算。

(3) 应收代偿款减值损失准备变动情况如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	348,015,000.00	399,235,000.00
本年计提	-	-
本年转回	(27,826,000.00)	(51,220,000.00)
年末余额	320,189,000.00	348,015,000.00

注: 本公司对每一笔应收代偿款均采用个别方式评估其风险。

7、 贷款

(1) 按性质分析:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期贷款	99,950,000.00	114,950,000.00
减: 贷款减值损失准备	(99,950,000.00)	(114,950,000.00)
合计	-	-

(2) 贷款减值损失准备变动情况如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	114,950,000.00	137,000,000.00
本年计提	-	-
本年转回	(15,000,000.00)	(22,050,000.00)
年末余额	99,950,000.00	114,950,000.00

8、 买入返售金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债券质押式回购	239,000,000.00	119,080,000.00

9、 可供出售金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可供出售债券	3,559,373,967.21	3,548,655,332.18
可供出售权益工具	2,231,022,656.34	1,032,914,996.76
可供出售信托产品	502,068,296.55	1,123,000,000.00
小计	6,292,464,920.10	5,704,570,328.94
减：减值准备	(35,339,740.29)	(54,307,485.40)
合计	6,257,125,179.81	5,650,262,843.54

本公司可供出售金融资产中包含用于卖出回购合同 (附注五、18) 的担保物, 于 2019 年 12 月 31 日的该担保物的账面价值为人民币 419,804,150.00 元 (2018 年 12 月 31 日: 人民币 568,352,023.32 元)。

减值准备变动情况如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	54,307,485.40	17,906,095.89
本年变动	(18,967,745.11)	36,401,389.51
年末余额	35,339,740.29	54,307,485.40

10、 持有至到期投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债券投资	3,875,401,711.32	3,371,210,952.40
减：减值准备	(6,509,076.95)	(15,291,900.00)
合计	<u>3,868,892,634.37</u>	<u>3,355,919,052.40</u>

本公司持有至到期投资中包含用于卖出回购合同（附注五、18）的担保物，于 2019 年 12 月 31 日的该担保物的账面价值为人民币 334,193,614.20 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 730,317,755.09 元）。

减值准备变动情况如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	15,291,900.00	44,963,636.95
本年变动	(8,782,823.05)	(29,671,736.95)
年末余额	<u>6,509,076.95</u>	<u>15,291,900.00</u>

11、 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
对联营企业的投资	<u>4,447,827.32</u>	<u>3,462,210.84</u>
小计	4,447,827.32	3,462,210.84
减：减值准备	-	-
合计	<u>4,447,827.32</u>	<u>3,462,210.84</u>

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对联营企业投资系中债润物置业服务（北京）有限公司。

本公司的联营企业基本情况如下:

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				2019年12月31日	2018年12月31日
联营企业					
中债润物置业服务(北京)有限公司	北京	北京	房地产	49.80%	49.80%
				2019年	2018年
				12月31日	12月31日
投资账面价值合计				4,447,827.32	3,462,210.84
下列各项按持股比例计算的合计数					
- 净利润				985,616.48	660,418.53
- 综合收益总额				985,616.48	660,418.53

12、 投资性房地产

	房屋、建筑物
2018年1月1日余额	913,812,800.00
本年变动	
加: 固定资产转入	220,821,491.44
其他综合收益	8,573,208.56
公允价值变动	17,029,000.00
2018年12月31日余额	1,160,236,500.00
本年变动	
加: 固定资产转入	8,982,455.72
公允价值变动	1,500,144.28
2019年12月31日余额	1,170,719,100.00

投资性房地产已于2018年全部抵押给中国工商银行股份有限公司用于抵押借款,借款期间为2018年6月11日至2037年7月10日。

13、 固定资产

(1) 账面价值

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产原值	1,142,138,564.83	1,150,576,345.56
减：累计折旧	(73,966,452.78)	(51,218,914.89)
合计	<u>1,068,172,112.05</u>	<u>1,099,357,430.67</u>

(2) 固定资产增减变动表

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及 其他设备	合计
成本				
2018 年 1 月 1 日余额	1,351,857,446.56	5,540,459.94	16,159,677.53	1,373,557,584.03
本年增加	-	-	1,354,178.28	1,354,178.28
本年减少	-	-	(295,255.00)	(295,255.00)
本年转出	(224,040,161.75)	-	-	(224,040,161.75)
2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日余额	1,127,817,284.81	5,540,459.94	17,218,600.81	1,150,576,345.56
本年增加	-	-	899,491.33	899,491.33
本年转出	(9,337,272.06)	-	-	(9,337,272.06)
2019 年 12 月 31 日余额	<u>1,118,480,012.75</u>	<u>5,540,459.94</u>	<u>18,118,092.14</u>	<u>1,142,138,564.83</u>
累计折旧				
2018 年 1 月 1 日余额	(14,983,086.70)	(5,263,437.60)	(10,132,079.36)	(30,378,603.66)
本年计提	(22,164,086.93)	-	(2,033,814.33)	(24,197,901.26)
本年减少	3,218,670.31	-	138,919.72	3,357,590.03
2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日余额	(33,928,503.32)	(5,263,437.60)	(12,026,973.97)	(51,218,914.89)
本年计提	(21,325,040.31)	-	(1,777,313.92)	(23,102,354.23)
本年减少	354,816.34	-	-	354,816.34
2019 年 12 月 31 日余额	<u>(54,898,727.29)</u>	<u>(5,263,437.60)</u>	<u>(13,804,287.89)</u>	<u>(73,966,452.78)</u>
账面价值				
2019 年 12 月 31 日余额	<u>1,063,581,285.46</u>	<u>277,022.34</u>	<u>4,313,804.25</u>	<u>1,068,172,112.05</u>
2018 年 12 月 31 日余额	<u>1,093,888,781.49</u>	<u>277,022.34</u>	<u>5,191,626.84</u>	<u>1,099,357,430.67</u>

固定资产中房屋及建筑物已于2018年全部抵押给中国工商银行股份有限公司用于抵押借款，借款期间为2018年6月11日至2037年7月10日。

14、无形资产

	软件	商标权	合计
成本			
2018年1月1日余额	8,649,471.29	491,711.00	9,141,182.29
本年增加	158,290.60	-	158,290.60
本年减少	-	(258,611.00)	(258,611.00)
2018年12月31日及 2019年1月1日余额	8,807,761.89	233,100.00	9,040,861.89
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2019年12月31日余额	8,807,761.89	233,100.00	9,040,861.89
累计摊销			
2018年1月1日余额	(2,288,063.34)	(234,904.95)	(2,522,968.29)
本年计提	(886,217.10)	(40,550.72)	(926,767.82)
本年减少	-	135,770.67	135,770.67
2018年12月31日及 2019年1月1日余额	(3,174,280.44)	(139,685.00)	(3,313,965.44)
本年计提	(886,217.00)	(23,310.00)	(909,527.00)
本年减少	-	-	-
2019年12月31日余额	(4,060,497.44)	(162,995.00)	(4,223,492.44)
账面价值			
2019年12月31日余额	4,747,264.45	70,105.00	4,817,369.45
2018年12月31日余额	5,633,481.45	93,415.00	5,726,896.45

15、 递延所得税资产

2019年12月31日				
	年初余额	本年增减 计入损益	本年增减 计入权益	年末余额
信用增进业务准备金	408,965,747.50	31,116,500.00	-	440,082,247.50
贷款及应收代偿款减值损失准备	115,741,250.00	(10,706,500.00)		105,034,750.00
其他资产减值准备	17,399,846.35	(1,069,853.78)	-	16,329,992.57
应付职工薪酬	33,461,614.40	3,625,338.31	-	37,086,952.71
金融工具公允价值变动	2,472,394.49	11,302,789.12	(84,987,232.99)	(71,212,049.38)
投资性房地产公允价值变动	(45,115,023.87)	(375,036.07)	-	(45,490,059.94)
其他	(17,877,684.71)	17,388,227.87	-	(489,456.84)
合计	515,048,144.16	51,281,465.45	(84,987,232.99)	481,342,376.62

2018年12月31日				
	年初余额	本年增减 计入损益	本年增减 计入权益	年末余额
信用增进业务准备金	351,311,049.00	57,654,698.50	-	408,965,747.50
贷款及应收代偿款减值损失准备	134,058,750.00	(18,317,500.00)		115,741,250.00
其他资产减值准备	15,717,433.21	1,682,413.14	-	17,399,846.35
应付职工薪酬	32,130,539.42	1,331,074.98	-	33,461,614.40
金融工具公允价值变动	(5,150,139.69)	(5,354,482.46)	12,977,016.64	2,472,394.49
投资性房地产公允价值变动	(38,714,471.73)	(4,257,250.00)	(2,143,302.14)	(45,115,023.87)
其他	(7,166,045.83)	(10,711,638.88)	-	(17,877,684.71)
合计	482,187,114.38	22,027,315.28	10,833,714.50	515,048,144.16

于资产负债表日，列示在资产负债表中的递延所得税资产金额：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
递延所得税资产	481,342,376.62	515,048,144.16

16、 其他资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	255,246,571.77	204,539,314.97
预付款项	12,732,634.08	9,305,535.68
预缴所得税款	3,651,400.79	34,516,675.48
其他	14,220.00	7,600.00
合计	<u>271,644,826.64</u>	<u>248,369,126.13</u>

17、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性金融负债	<u>-</u>	<u>30,000,000.00</u>

18、 卖出回购金融资产款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押式回购	<u>695,880,000.00</u>	<u>1,353,394,000.00</u>

19、 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
短期薪酬	160,128,318.78	139,957,804.75
离职后福利 - 设定提存计划	<u>85,577.99</u>	<u>1,232,509.96</u>
合计	<u>160,213,896.77</u>	<u>141,190,314.71</u>

	2019 年			
	1 月 1 日余额	本年增加	本年减少	12 月 31 日余额
短期薪酬	139,957,804.75	125,644,780.65	(105,474,266.62)	160,128,318.78
离职后福利	1,232,509.96	15,021,776.40	(16,168,708.37)	85,577.99
合计	141,190,314.71	140,666,557.05	(121,642,974.99)	160,213,896.77

	2018 年			
	1 月 1 日余额	本年增加	本年减少	12 月 31 日余额
短期薪酬	130,956,775.58	106,926,019.94	(97,924,990.77)	139,957,804.75
离职后福利	356,666.11	14,448,758.13	(13,572,914.28)	1,232,509.96
合计	131,313,441.69	121,374,778.07	(111,497,905.05)	141,190,314.71

20、 长期借款

	注	2019 年	2018 年
抵押借款	(1)	1,415,949,299.18	1,416,949,299.18
信用借款	(2)	500,000,000.00	500,000,000.00
总计		1,915,949,299.18	1,916,949,299.18

注:

- (1) 本公司于 2017 年 7 月 13 日, 通过中国工商银行股份有限公司借款人民币 14.26 亿元, 以其拥有的全部房屋及建筑物作为抵押担保物, 期限 20 年, 利率为浮动利率, 按月调整, 按季结息, 按半年分期偿还本金。其中前三年每年偿还额度不低于人民币 100 万元, 剩余年限按融资余额等额偿还。截至 2019 年 12 月 31 日的年利率为 4.80%, 尚未归还的本金为人民币 14.16 亿元 (2018 年 12 月 31 日的年利率为 4.91%, 尚未归还的本金为人民币 14.17 亿元)。
- (2) 本公司于 2017 年 6 月 2 日通过中国工商银行股份有限公司借款人民币 5 亿元, 期限为 36 个月, 利率为浮动利率, 按年调整, 按季结息, 到期一次偿还本金。截至 2019 年 12 月 31 日的年利率为 5.1001% (2018 年 12 月 31 日的年利率为 5.1001%)。

21、 信用增进业务准备金

信用增进业务准备金变动情况如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	1,635,862,990.00	1,405,244,196.00
本年变动	124,466,000.00	230,618,794.00
年末余额	1,760,328,990.00	1,635,862,990.00

22、 其他负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
递延收益	285,807,039.34	291,852,121.45
预收租金	16,978,774.74	18,932,547.14
应付利息	3,106,929.01	2,444,975.73
预收管理费收入	400,000.00	-
其他	19,005,621.48	26,345,023.50
合计	325,298,364.57	339,574,667.82

递延收益变动情况如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
年初余额	291,852,121.45	312,202,958.30
本年增加	542,341,000.64	495,506,701.07
本年减少	(548,386,082.75)	(515,857,537.92)
年末余额	285,807,039.34	291,852,121.45

23、股本

本公司于12月31日的注册资本及实收资本结构如下：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额 人民币	比例	金额 人民币	比例
北京国有资本经营管理中心	990,000,000.00	16.50%	990,000,000.00	16.50%
中银投资资产管理有限公司	990,000,000.00	16.50%	990,000,000.00	16.50%
国网英大国际控股集团有限公司	990,000,000.00	16.50%	990,000,000.00	16.50%
中国石油天然气集团有限公司	990,000,000.00	16.50%	990,000,000.00	16.50%
中国中化股份有限公司	990,000,000.00	16.50%	990,000,000.00	16.50%
首钢集团有限公司	990,000,000.00	16.50%	990,000,000.00	16.50%
中国银行间市场交易商协会	60,000,000.00	1.00%	60,000,000.00	1.00%
合计	6,000,000,000.00	100.00%	6,000,000,000.00	100.00%

24、其他权益工具

(1) 年末发行在外的永续债

发行在外的 <u>永续债</u>	发行 <u>时间</u>	会计 <u>分类</u>	股利率 <u>或利息率</u>	发行 <u>价格</u>	<u>数量</u>	<u>金额</u>	到期日或 <u>续期情况</u>	转股 <u>条件</u>	转换 <u>情况</u>
2019 年中债 信用增进投 资股份有限 公司无固定 期限金融债 券(第一期)	2019 年 7 月 10 日	权益 工具	注	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	重置周期 为 3 年	不适用	无

注：2019年中债信用增进投资股份有限公司无固定期限金融债券(第一期)利率确定方式：

- 本期债券采用固定利率计息；
- 本期债券前3个计息年度的票面利率将通过簿记建档、集中配售方式确定，在前3个计息年度内保持不变；
- 前3个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档前5个工作日中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)(或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，3年国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值；

- 如果发行人在第3个计息年度末不行使赎回权，则自第4个计息年度起，票面利率每3年重置一次，重置后的票面利率为当期基准利率加初始利差，在之后的3个计息年度内保持不变；其中基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网站(<http://www.chinabond.com.cn>) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站)公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，3年期国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)；此后每3年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差确定；及
- 如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在票面利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差确定。

(2) 变动情况

发行在外的 永续债	年初		本年增加		本年减少		年末	
	账面				账面			
	数量	价值	数量	账面价值	数量	价值	数量	账面价值
2019年中债信用增进投资股份有限公司无固定期限金融债券(第一期)	-	-	15,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	15,000,000.00	1,500,000,000.00

25、其他综合收益

	可供出售金融资产 公允价值变动损益	投资性房地产 公允价值变动损益	合计
2018年1月1日余额	22,867,994.07	60,406,866.30	83,274,860.37
本年变动	(51,908,066.54)	8,573,208.56	(43,334,857.98)
所得税影响	12,977,016.64	(2,143,302.14)	10,833,714.50
2018年12月31日余额	(16,063,055.83)	66,836,772.72	50,773,716.89
本年变动	339,186,160.08	-	339,186,160.08
所得税影响	(84,987,232.99)	-	(84,987,232.99)
2019年12月31日余额	238,135,871.26	66,836,772.72	304,972,643.98

注：其他综合收益中投资性房地产公允价值变动损益为自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

26、 盈余公积

	附注	
2018 年 1 月 1 日余额		353,391,541.66
本年提取	27(1)	63,341,918.40
2018 年 12 月 31 日余额		416,733,460.06
本年提取	27(1)	66,131,665.71
2019 年 12 月 31 日余额		482,865,125.77

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。

本公司 2019 年及 2018 年均按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

27、 利润分配

(1) 提取盈余公积

本公司按公司章程及相关法律法规的规定提取 2019 年度盈余公积：

(a) 提取法定盈余公积 净利润的 10%

(2) 向投资者分配现金利润

(a) 本年内分配现金利润

根据股东大会于 2019 年 3 月 27 日通过书面决议形式通过的《中债信用增进投资股份有限公司 2018 年预算完成及决算情况》，本公司向投资者分配现金股利共人民币 3 亿元。

(b) 于资产负债表日后提议分配的现金利润

董事会于 2020 年 4 月 20 日提议本公司向投资者分配现金利润共人民币 3 亿元。此项提议尚待股东会批准。于资产负债表日后提议派发的现金利润并未在资产负债表日确认为负债。

28、 信用增进业务净收入

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
信用增进业务收入	704,945,318.26	694,276,163.47
递延收益	6,045,082.11	19,501,780.25
合计	<u>710,990,400.37</u>	<u>713,777,943.72</u>

29、 利息收入

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
贷款利息收入	9,224,967.93	9,552,148.85
存放金融同业利息收入	1,295,023.04	1,086,496.36
拆出资金利息收入	1,170,550.01	1,126,694.45
买入返售金融资产利息收入	889,484.87	5,942,877.37
其他	3,887,540.51	13,338.43
合计	<u>16,467,566.36</u>	<u>17,721,555.46</u>

30、 投资收益

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
可供出售金融资产	329,563,879.91	291,806,450.30
持有至到期投资	160,040,049.95	142,374,469.00
交易性金融资产	70,773,635.38	54,704,006.97
衍生金融资产	5,748,690.64	4,146,591.52
长期股权投资	985,616.48	660,418.53
合计	<u>567,111,872.36</u>	<u>493,691,936.32</u>

31、 公允价值变动 (损失) / 收益

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(54,425,619.11)	21,056,324.82
衍生金融工具	9,214,462.64	361,605.00
投资性房地产	1,500,144.28	17,029,000.00
合计	<u>(43,711,012.19)</u>	<u>38,446,929.82</u>

32、 其他收益

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
与收益相关的政府补助		
- 地方财政奖励	1,100,000.00	-
- 个税、增值税手续费返还	778.02	734,522.18
合计	<u>1,100,778.02</u>	<u>734,522.18</u>

33、 其他业务收入

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
租金收入	77,897,307.74	77,019,891.12
管理费收入	21,014,150.92	3,443,396.22
合计	<u>98,911,458.66</u>	<u>80,463,287.34</u>

34、 利息支出

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
长期借款利息支出	98,465,712.10	94,944,943.41
卖出回购金融资产款利息支出	15,982,839.15	28,900,176.46
其他	857,089.04	1,561,805.56
合计	<u>115,305,640.29</u>	<u>125,406,925.43</u>

35、 税金及附加

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
房产税	18,943,765.42	18,129,210.99
城市维护建设税	4,642,212.48	4,462,252.72
教育费附加	3,315,866.07	3,187,323.54
其他	134,350.86	429,278.71
合计	<u>27,036,194.83</u>	<u>26,208,065.96</u>

36、 业务及管理费

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
职工薪酬	140,666,557.05	121,374,778.07
折旧及摊销费用	24,011,881.23	25,124,669.08
租赁及物业费	10,619,460.22	8,671,721.18
其他	17,093,314.62	14,712,973.45
合计	<u>192,391,213.12</u>	<u>169,884,141.78</u>

37、 资产减值转回

	附注	2019 年	2018 年
应收代偿款	五、6	(27,826,000.00)	(51,220,000.00)
贷款	五、7	(15,000,000.00)	(22,050,000.00)
可供出售金融资产	五、9	50,732,969.52	37,612,989.51
持有至到期投资	五、10	(8,782,823.05)	(29,671,736.95)
合计		<u>(875,853.53)</u>	<u>(65,328,747.44)</u>

38、 其他业务成本

	2019 年	2018 年
评审咨询成本	18,867,924.57	19,150,943.44
其他	<u>22,406,038.12</u>	<u>900,967.87</u>
合计	<u>41,273,962.69</u>	<u>20,051,911.31</u>

39、 所得税费用

(1) 所得税费用组成

	2019 年	2018 年
本年所得税	241,238,762.72	226,583,169.34
递延所得税的变动	<u>(51,281,465.45)</u>	<u>(22,027,315.28)</u>
合计	<u>189,957,297.27</u>	<u>204,555,854.06</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
税前利润	851,273,954.40	837,975,038.08
按照法定税率 25%计算的所得税	212,818,488.60	209,493,759.52
不可抵扣支出的影响	1,263,705.99	1,642,948.18
免税收入	(12,868,462.35)	(10,313,315.18)
以前年度汇算清缴差异	(13,236,902.16)	(5,318,753.54)
其他	1,980,467.19	9,051,215.08
所得税费用合计	<u>189,957,297.27</u>	<u>204,555,854.06</u>

40、 其他综合收益的税后净额

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
将重分类进损益的其他综合收益：		
投资性房地产公允价值变动损益	-	8,573,208.56
减：所得税的影响	-	(2,143,302.14)
小计	-	6,429,906.42
可供出售金融资产公允价值变动损益	339,186,160.08	(51,908,066.54)
减：所得税的影响	(84,987,232.99)	12,977,016.64
小计	<u>254,198,927.09</u>	<u>(38,931,049.90)</u>
合计	<u>254,198,927.09</u>	<u>(32,501,143.48)</u>

41、 现金流量表项目及相关情况

(1) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量：

	2019 年	2018 年
净利润	661,316,657.13	633,419,184.02
加：资产减值转回	(875,853.53)	(65,328,747.44)
固定资产折旧	23,102,354.23	24,197,901.26
无形资产摊销	909,527.00	926,767.82
长期待摊费用摊销	1,039,962.23	838,193.36
提取信用增进业务准备金	124,466,000.00	230,618,794.00
固定资产报废损失	-	20,564.61
公允价值变动损失 / (收益)	43,711,012.19	(38,446,929.82)
利息净支出	103,888,845.77	108,662,177.85
投资收益	(567,111,872.36)	(493,691,936.32)
递延所得税资产增加	(51,281,465.45)	(22,027,315.27)
经营性应收项目的减少	34,968,280.36	31,694,991.62
经营性应付项目的增加 / (减少)	15,603,808.91	(15,709,193.97)
经营活动所产生的现金流量净额	389,737,256.48	395,174,451.72

(b) 现金及现金等价物净变动情况：

	2019 年	2018 年
现金及现金等价物的年末余额	6,238,006.21	83,217,474.35
减：现金及现金等价物的年初余额	(83,217,474.35)	(301,566,158.89)
现金及现金等价物净减少额	(76,979,468.14)	(218,348,684.54)

(2) 现金及现金等价物分析如下

	2019 年	2018 年
货币资金		
- 库存现金	39,418.33	39,894.58
- 银行存款	3,661,768.27	35,628,027.17
- 存放其他金融机构款项	57,281.63	34,793,998.52
- 其他货币资金	3,951,862.98	15,686,854.08
小计	7,710,331.21	86,148,774.35
减：使用受限制的货币资金	(1,472,325.00)	(2,931,300.00)
年末可随时变现的现金及现金等价物余额	6,238,006.21	83,217,474.35

42、在第三方机构发起设立的结构化主体中享有的权益

本公司通过直接持有投资而在第三方机构发起设立的结构化主体中享有权益。这些结构化主体主要包括主要为信托计划。这些结构化主体的性质和设立目的主要是管理投资者的资产并赚取管理费，其融资方式是向投资者发行相关投资产品的份额。本公司自这些结构化主体所取得的可变回报并不显著，因此本公司未将这些结构化主体纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

本公司于这些结构化主体中享有的权益的账面价值列示如下：

账面价值	2019 年	2018 年
可供出售金融资产	502,068,296.55	1,123,000,000.00

本公司在这些结构化主体中的最大损失敞口为本公司所持有的权益的账面价值。

六、分部报告

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了报告分部并以此进行管理，包括信用增进业务、投资业务及其他项目。每个报告分部为单独的业务分部，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

本公司取得的对外交易收入均来自中国大陆。

本公司各个分部报告信息如下：

(1) 2019 年度报告分部 (业务分部)

<u>本公司</u>	<u>信用增进业务</u>	<u>投资业务</u>	<u>其他</u>	<u>合计</u>
营业收入	710,990,400.37	539,868,426.53	100,012,236.68	1,350,871,063.58
提取信用增进业务 准备金	124,466,000.00	-	-	124,466,000.00
资产减值转回	-	(875,853.53)	-	(875,853.53)
其他支出				565,964,259.98
净利润				661,316,657.13

(2) 2018 年度报告分部 (业务分部)

<u>本公司</u>	<u>信用增进业务</u>	<u>投资业务</u>	<u>其他</u>	<u>合计</u>
营业收入	713,777,943.72	549,860,421.60	81,197,809.52	1,344,836,174.84
提取信用增进业务 准备金	230,618,794.00	-	-	230,618,794.00
资产减值转回	-	(65,328,747.44)	-	(65,328,747.44)
其他支出				546,126,944.26
净利润				633,419,184.02

七、 金融工具的风险分析及敏感性分析

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 其他价格风险
- 信用增进业务风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在报告期内发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在报告期内发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财物质损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项、债券投资以及信用增进业务等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

对于信用增进业务的信用风险，主要为本公司开展信用增进业务，因信用增进对象无法足额偿还债务而履行代偿义务的风险。本公司注重完善对增信事项的事前评估、事中监控、事后追偿和处置机制，尽可能地防范因交易对手方财务状况恶化等原因给本公司造成的潜在偿债风险，合理避免和减少可能发生的损失。本公司审慎对待和严格控制对外提供信用增进服务产生的或有债务风险，对各类信用增进业务均做出了明确的项目准入指引。

本公司于 2019 年 12 月 31 日逾期但经个别方式和组合方式评估后均未减值的应收款项金额不重大。

本公司在附注七、5 列示了全部对外提供信用增进服务的最大风险敞口。除本公司所承担的信用增进业务信用风险敞口外，本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司的金融资产和开展信用增进业务承受的最大信用风险敞口的期限分析如下：

2019 年 12 月 31 日	合计	已逾期但未减值				已减值	
		逾期 3 个月以内	逾期 3 个月至 1 年	逾期 1 年以上	总额	减值准备	净额
货币资金	7,710,331.21	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,650,920,780.87	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	1,263,585.09	-	-	-	-	-	-
应收款项	3,131,507.36	-	-	331,853.13	-	-	-
贷款及应收代偿款	15,937,275.48	-	-	-	436,076,275.48	(420,139,000.00)	15,937,275.48
买入返售金融资产	239,000,000.00	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	3,868,892,634.37	-	-	-	380,580,806.95	(6,509,076.95)	374,071,730.00
可供出售金融资产	4,046,462,977.16	-	-	-	19,220,338.65	(14,979,286.60)	4,241,052.05
其他	255,260,791.77	-	-	-	-	-	-
合计	10,088,579,883.31	-	-	331,853.13	835,877,421.08	(441,627,363.55)	394,250,057.53

于 2018 年 12 月 31 日, 本公司的金融资产和开展信用增进业务承受的最大信用风险敞口的期限分析如下:

2018 年 12 月 31 日	合计	已逾期但未减值			已减值		
		逾期 3 个月以内	逾期 3 个月至 1 年	逾期 1 年以上	总额	减值准备	净额
货币资金	86,148,774.35	-	-	-	-	-	-
拆出资金	230,000,000.00	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,001,922,631.30	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	107,955.00	-	-	-	-	-	-
应收款项	351,864.26	331,853.13	-	-	-	-	-
贷款及应收代偿款	3,081,988.69	-	-	-	466,046,988.69	(462,965,000.00)	3,081,988.69
买入返售金融资产	119,080,000.00	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	3,355,919,052.40	-	-	-	380,580,806.95	(15,291,900.00)	365,288,906.95
可供出售金融资产	4,656,543,089.37	-	-	-	38,944,582.81	(15,112,242.81)	23,832,340.00
其他	204,546,914.97	-	-	-	-	-	-
合计	9,657,702,270.34	331,853.13	-	-	885,572,378.45	(493,369,142.81)	392,203,235.64

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求(如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准)。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。

本公司于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量(包括按合同利率(如果是浮动利率则按 12 月 31 日的现行利率)计算的利息)的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

项目	2019 年末折现的合同现金流量				资产负债表 账面价值
	一年以内 或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计
长期借款	580,688,734.13	149,204,962.38	423,460,046.02	1,413,177,691.25	2,566,531,433.78
衍生金融负债	9,739,980.07	-	-	-	9,739,980.07
卖出回购金融资产	696,131,021.43	-	-	-	696,131,021.43
其他应付款	55,363,919.35	-	-	-	55,363,919.35
合计	1,341,923,654.98	149,204,962.38	423,460,046.02	1,413,177,691.25	3,327,766,354.63
					2,676,933,198.60

项目	2018 年末折现的合同现金流量					资产负债表 账面价值
	一年以内 或实时偿还	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计	
长期借款	97,003,461.99	582,271,439.93	439,719,493.26	1,559,206,180.15	2,678,200,575.33	1,916,949,299.18
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的						
金融负债	30,814,684.93	-	-	-	30,814,684.93	30,000,000.00
卖出回购金融资产	1,354,500,925.03	-	-	-	1,354,500,925.03	1,353,394,000.00
其他应付款	20,487,882.80	-	-	-	20,487,882.80	20,487,882.80
合计	1,502,806,954.75	582,271,439.93	439,719,493.26	1,559,206,180.15	4,084,004,068.09	3,320,831,181.98

3、 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

(1) 本公司于12月31日持有的计息金融工具如下：

	2019年		2018年	
	利率	金额	利率	金额
金融资产				
- 货币资金	0.30% ~ 2.00%	7,710,331.21	0.30% ~ 2.00%	86,148,774.35
- 拆出资金	-	-	5.30%	230,000,000.00
- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.20% ~ 8.00%	1,650,920,780.87	0.50% ~ 7.70%	1,001,922,631.30
- 买入返售金融资产	2.20% ~ 3.19%	239,000,000.00	5.50% ~ 10.00%	119,080,000.00
- 持有至到期投资	3.65% ~ 7.30%	3,868,892,634.37	4.10% ~ 7.31%	3,355,919,052.40
- 可供出售金融资产	3.53% ~ 9.00%	4,046,462,977.16	2.86% ~ 8.00%	4,656,543,089.37
小计		9,812,986,723.61		9,449,613,547.42
金融负债				
- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	5.60%	30,000,000.00
- 卖出回购金融资产款	2.65% ~ 2.80%	695,880,000.00	3.89% ~ 4.97%	1,353,394,000.00
- 长期借款	4.80% ~ 5.10%	1,915,949,299.18	4.91% ~ 5.10%	1,916,949,299.18
小计		2,611,829,299.18		3,300,343,299.18
净额		7,201,157,424.43		6,149,270,248.24

(2) 敏感性分析

于 2019 年 12 月 31 日，在其他变量不变的情况下，假定利率上浮或下降 50 个基点，将会导致本公司净利润分别减少或增加人民币 30,191,642.32 元及人民币 30,716,723.78 元 (2018 年：减少或增加人民币 15,826,682.62 元及人民币 15,999,321.82 元)，利率上浮或下降 50 个基点会导致所有者权益分别减少或增加人民币 66,447,935.24 元及人民币 67,772,820.19 元 (2018 年：减少或增加人民币 49,740,530.65 元及人民币 50,773,148.81 元)。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中净利润及所有者权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及所有者权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

4、 其他价格风险

其他价格风险包括股票价格风险、商品价格风险等。

5、 信用增进业务风险

(1) 信用增进业务风险类型

信用增进业务风险在于发生代偿的可能性以及由此产生的赔款损失金额和时间的不确定。在信用增进合同下，本公司面临的主要风险是实际代偿款扣除抵质押物可变现价值后超过已计提信用增进合同准备金的账面金额。这种风险在下列情况下均可能出现：

发生性风险 — 代偿事件发生的数量与预期不同的可能性。

严重性风险 — 代偿金额与预期不同的可能性。

风险的波动性可通过慎重选择和实施承保策略，对信用增进业务对象实施后续跟踪等措施加以控制。同时，在一定程度上也可以通过把损失风险分散至大批信用增进合同组合而得以改善，因为较分散的合同组合很少因组合中某部分的变动而使整体受到影响。

(2) 信用增进业务风险集中度

本公司的信用增进业务主要集中在中国境内，因此按地域划分的信用增进业务风险主要集中在中国境内。于 2019 年 12 月 31 日，本公司信用增进业务承受的最大风险敞口为人民币 960.50 亿元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 1,068.79 亿元)。

(3) 信用增进业务准备金的计量假设及敏感性分析

假设

评估信用增进业务准备金时采用的主要假设包括违约概率、违约损失率等。其中一部分基于本公司的过往经验，同时也参考了国内相关行业的历史经验数据。

敏感性分析

上述主要假设将影响信用增进业务准备金。若干变量的敏感度无法量化，如评估程序的不确定性等。

本公司预测在假设其他因素不变的情况下，如各类信用增进业务违约概率均增加 5%，将导致 2019 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的信用增进业务准备金分别增加约人民币 88,016,449.50 元和人民币 81,793,149.50 元。

八、 公允价值

1、 以公允价值计量的资产和负债

下表列示了本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告各期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：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：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日				
	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	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
持续的公允价值计量								
资产								
以公允价值计量且其变动								
计入当期损益的金融资产								
可供出售金融资产	1,136,070,917.87	514,849,863.00	-	1,650,920,780.87	814,792,511.30	187,130,120.00	-	1,001,922,631.30
可供出售债券	347,801,050.00	3,196,593,630.61	-	3,544,394,680.61	192,684,090.00	3,340,858,999.37	-	3,533,543,089.37
可供出售权益工具	2,176,244,202.65	-	34,418,000.00	2,210,662,202.65	963,719,754.16	-	30,000,000.00	993,719,754.16
可供出售信托产品	-	-	502,068,296.55	502,068,296.55	-	-	1,123,000,000.00	1,123,000,000.00
衍生金融资产	-	1,263,585.09	-	1,263,585.09	-	107,955.00	-	107,955.00
投资性房地产	-	-	1,170,719,100.00	1,170,719,100.00	-	-	1,160,236,500.00	1,160,236,500.00
持续以公允价值计量的资产总额	3,660,116,170.52	3,712,707,078.70	1,707,205,396.55	9,080,028,645.77	1,971,196,355.46	3,528,097,074.37	2,313,236,500.00	7,812,529,929.83
负债								
以公允价值计量且其变动								
计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
衍生金融负债	-	9,739,980.07	-	9,739,980.07	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	9,739,980.07	-	9,739,980.07	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00

2019 年，本公司上述持续以公允价值计量的资产和负债的第一层次与第二层次之间没有发生转换。本公司是在发生转换当年的报告期末确认各层次之间的转换。

(1) 第二层次的公允价值计量

2019 年，本公司上述持续的第二层次公允价值计量所使用的估值技术并未发生变更。

(2) 第三层次的公允价值计量

持续的第三层次公允价值计量的资产和负债的期初余额与期末余额之间的调节信息如下:

	本年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				对于年末持有的资产和承担的负债，计入损益的当年末实现利得或损失
2019 年 1 月 1 日	转入 第三层次	转出 第三层次	计入损益	计入其他 综合收益	购买/增加	出售/退出	
资产							
可供出售权益工具	30,000,000.00	-	-	-	4,418,000.00	-	34,418,000.00
可供出售信托产品	1,123,000,000.00	-	-	7,068,296.55	435,000,000.00	(1,063,000,000.00)	502,068,296.55
投资性房地产	1,160,236,500.00	-	-	1,500,144.28	8,982,455.72	-	1,170,719,100.00
小计	2,313,236,500.00	-	-	1,500,144.28	7,068,296.55	(1,063,000,000.00)	1,707,205,396.55
负债							
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	30,000,000.00	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-
小计	30,000,000.00	-	-	-	-	(30,000,000.00)	-
合计	2,283,236,500.00	-	-	1,500,144.28	7,068,296.55	(1,033,000,000.00)	1,707,205,396.55
							1,500,144.28

2018 年	1 月 1 日	转入 第三层次	转出 第三层次	本年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算		对于年末持有的 资产和承担 的负债，计入 损益的当年未 实现利得或损失
				计入损益	计入其他 综合收益	购买/增加	出售/退出	
资产								
可供出售权益工具	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
可供出售信托产品	1,598,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00	(555,000,000.00)	1,123,000,000.00
投资性房地产	913,812,800.00	-	-	17,029,000.00	8,573,208.56	220,821,491.44	-	1,160,236,500.00
小计	2,541,812,800.00	-	-	17,029,000.00	8,573,208.56	300,821,491.44	(555,000,000.00)	17,029,000.00
负债								
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债								
	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00	(30,000,000.00)	-
小计	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00	(30,000,000.00)	-
合计	2,511,812,800.00	-	-	17,029,000.00	8,573,208.56	270,821,491.44	(525,000,000.00)	17,029,000.00

2、 其他金融工具的公允价值 (年末非以公允价值计量的项目)

本公司 2019 年 12 月 31 日持有至到期投资的公允价值为人民币 39.38 亿元 (2018 年 12 月 31 日: 人民币 34.10 亿元)。除此之外, 其他各项非以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

九 承诺事项

1、 经营租赁承担

本公司于资产负债表日, 无不可撤销的有关经营房屋租赁的协议。

2、 资本承担

本公司于资产负债表日, 已无签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺。

十、 关联方及关联交易

1、 有关本公司股东信息参见附注五、23

2、 本公司与关联方之间的交易

(1) 与关联方之间的交易金额如下:

	<u>2019 年</u>	<u>2018 年</u>
信用增进业务净收入	2,807,924.53	2,807,924.53
其他业务收入	75,855,870.59	75,256,546.85
投资收益	985,616.48	660,418.53
业务及管理费	9,312,544.35	7,314,074.14
其他业务成本	18,867,924.57	19,150,943.44
信用增信业务敞口	800,000,000.00	800,000,000.00

(2) 与关联方之间的交易于资产负债表日的余额如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可供出售金融资产	30,000,000.00	255,000,000.00
应收款项	2,779,643.10	-
其他资产	34,320.00	-
其他负债	16,867,777.31	18,864,406.85

(3) 附注十、2(1) 和附注十、2(2) 涉及交易的关联方与本公司的关系

公司名称	与本公司关系
中国银行间市场交易商协会	股东
北京金融资产交易所有限公司	股东的关联方
中债润物置业服务 (北京) 有限公司	股东的关联方
英大证券有限责任公司	股东的关联方
中债资信评估有限责任公司	股东的关联方
英大国际信托有限责任公司	股东的关联方
中国对外经济贸易信托有限公司	股东的关联方
上海票据交易所股份有限公司	股东的关联方

十一、资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为股东提供回报。

本公司对资本的定义为股东权益扣除未确认的已提议分配的股利。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和股东回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司报告期内的资本管理战略保持一致。

十二、资产负债表日后事项

1、 发行永续债

本公司于2020年3月10日发行本金为人民币15亿元的永续债。

2、 利润分配

根据由董事会于2020年4月20日批准之2019年利润分配方案，本公司采用现金分红的方式向股东派发现金股利，拟派发现金股利总额为人民币3亿元(含税)。建议之利润分配方案须待本公司股东于2020年度股东大会通过，在股东大会批准及宣告发放后确认为负债。

3、 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒肺炎(以下简称“新冠肺炎”)疫情于2020年1月在全国范围爆发以来，对新冠肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司将切实贯彻落实由中国人民银行、财政部、银保监会、证监会和国家外汇管理局共同发布的《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》的各项要求，强化金融对疫情防控工作的支持。新冠肺炎疫情对包括湖北省在内的部分地区或部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响本公司信用增信业务的风险程度和投资资产的资产质量或资产收益水平，影响程度取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本公司将继续密切关注新冠肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本财务报表批准报出日，该评估工作尚在进行当中。

截至本财务报表批准报出日，本企业无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十三、上年比较数字

如附注三、22所述，本公司对部分会计政策进行了变更，并按规定进行了追溯调整(包括对可比期间数字的调整)。为了方便作出相应比较，本公司对本财务报表中2018年度的某些项目进行了重分类调整。