

武汉市城市建设投资开发集团有限公司

审计报告

众环审字(2021)第0100238号

审 计 报 告

众环审字（2021）0100238 号

武汉市城市建设投资开发集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了武汉市城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“武汉城投公司”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武汉城投公司 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于武汉城投公司，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

武汉城投公司管理层对其他信息负责。其他信息包括武汉城投 2020 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

武汉城投公司管理层(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,管理层负责评估武汉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武汉城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督武汉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:

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

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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



朱烨

中国注册会计师：



钟志刚

中国·武汉

2021年4月23日

合并资产负债表

会合01表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	八（一）	27,015,117,140.93	29,355,733,053.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	八（二）		2,416,137.50
应收票据	八（三）	46,534,206.04	13,660,718.90
应收账款	八（四）	4,283,488,564.32	4,040,026,947.78
预付款项	八（五）	4,330,707,148.61	4,268,776,754.65
其他应收款	八（六）	38,699,774,068.72	34,567,921,066.09
存货	八（七）	29,428,717,244.37	27,112,923,964.65
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八（八）	1,557,558,267.92	1,729,319,180.80
流动资产合计		105,361,896,640.91	101,090,777,823.46
非流动资产：			
可供出售金融资产	八（九）	2,413,316,982.75	1,926,652,878.75
持有至到期投资			
长期应收款	八（十）	188,369,836.95	158,198,314.95
长期股权投资	八（十一）	1,773,524,664.94	1,099,961,091.33
投资性房地产	八（十二）	3,960,532,810.49	3,792,787,763.35
固定资产	八（十三）	20,708,863,446.26	18,967,519,623.60
在建工程	八（十四）	204,927,995,738.73	196,501,190,861.55
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八（十五）	2,518,664,538.26	1,580,236,123.70
开发支出			
商誉	八（十六）	215,586,997.06	215,586,997.06
长期待摊费用	八（十七）	89,536,015.67	54,316,117.84
递延所得税资产	八（十八）	99,286,001.49	71,633,862.19
其他非流动资产	八（十九）	21,785,086.76	21,101,386.76
非流动资产合计		236,917,462,119.36	224,389,185,021.08
资产合计		342,279,358,760.27	325,479,962,844.54

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人：

李兵

主管会计工作负责人：

玲余靖

会计机构负责人：

邢红

合并资产负债表（续）

会合01表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款	八（二十）	3,537,945,755.43	4,433,868,106.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	八（二十一）	193,048,349.36	793,591,693.88
应付账款	八（二十二）	10,700,089,557.41	9,261,345,432.05
预收账款	八（二十三）	16,872,822,811.68	19,086,154,796.73
应付职工薪酬	八（二十四）	501,567,909.27	469,712,346.44
应交税费	八（二十五）	1,771,936,797.08	1,290,088,093.21
其他应付款	八（二十六）	19,656,399,384.87	18,241,819,142.52
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（二十七）	25,281,040,829.67	21,247,468,840.08
其他流动负债	八（二十八）	28,545,915.07	22,720,755.57
流动负债合计		78,543,397,309.84	74,846,769,206.88
非流动负债：			
长期借款	八（二十九）	69,185,424,434.49	64,316,494,694.98
应付债券	八（三十）	64,503,019,440.46	64,329,060,389.34
长期应付款	八（三十一）	14,250,741,824.86	12,034,968,846.66
长期应付职工薪酬			
预计负债	八（三十二）	7,436,755.55	8,491,582.82
递延收益	八（三十三）	27,472,665.54	27,359,236.21
递延所得税负债	八（十八）	1,055,555,361.72	1,035,106,665.20
其他非流动负债	八（三十四）	2,040,090,000.00	2,044,090,000.00
非流动负债合计		151,069,740,482.62	143,795,571,415.21
负债合计		229,613,137,792.46	218,642,340,622.09
所有者权益：			
实收资本	八（三十五）	4,240,000,000.00	3,900,000,000.00
其他权益工具	八（三十六）	700,000,000.00	700,000,000.00
其中：优先股			
永续债		700,000,000.00	700,000,000.00
资本公积	八（三十七）	88,724,891,283.11	84,051,316,769.13
减：库存股			
其他综合收益	八（五十一）	1,800,019,242.66	1,778,788,559.27
专项储备	八（三十八）	26,514,284.89	33,149,843.46
盈余公积	八（三十九）	504,779,468.27	468,802,920.01
未分配利润	八（四十）	7,504,976,841.16	7,180,876,786.74
归属于母公司所有者权益合计		103,501,181,120.09	98,112,934,878.61
少数股东权益		9,165,039,847.72	8,724,687,343.84
所有者权益合计		112,666,220,967.81	106,837,622,222.45
负债和所有者权益总计		342,279,358,760.27	325,479,962,844.54

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人： 主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

财会02表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	八（四十一）	20,749,667,171.70	19,046,154,488.81
减：营业成本	八（四十一）	16,507,054,911.03	14,574,713,301.91
税金及附加		875,596,319.96	932,311,929.22
销售费用		539,528,555.06	474,560,749.51
管理费用		943,443,046.89	982,872,298.65
研发费用		63,285,660.28	74,262,328.23
财务费用	八（四十二）	668,810,696.28	570,652,510.35
其中：利息费用	八（四十二）	861,860,164.59	712,025,483.33
利息收入	八（四十二）	165,588,815.52	167,075,659.00
加：其他收益	八（四十三）	234,804,406.64	141,839,921.95
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十四）	107,007,110.64	95,830,611.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八（四十四）	46,875,532.36	71,840,319.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（四十五）	13,372,821.98	76,519,868.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十六）	-86,672,883.11	-252,580,370.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十七）	11,883,314.19	36,716,320.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,432,342,752.54	1,535,107,723.66
加：营业外收入	八（四十八）	161,534,208.42	157,678,156.85
减：营业外支出	八（四十九）	45,524,284.15	24,570,198.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,548,352,676.81	1,668,215,682.24
减：所得税费用	八（五十）	612,744,779.02	536,886,157.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		935,607,897.79	1,131,329,524.76
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		573,060,875.28	806,689,019.19
少数股东损益		362,547,022.51	324,640,505.57
（二）按经营持续性分类			
持续经营损益		935,607,897.79	1,131,329,524.76
终止经营损益			
六、其他综合收益的税后净额	八（五十一）	70,740,885.26	693,730,344.59
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		21,230,683.39	555,215,164.38
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综			
合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		21,230,683.39	555,215,164.38
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其			
他综			
合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-59,341.37	-8,256.19
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损			
益			
4.其他		21,290,024.76	555,223,420.57
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		49,510,201.87	138,515,180.21
七、综合收益总额		1,006,348,783.05	1,825,059,869.35
归属于母公司所有者的综合收益总额		594,291,558.67	1,361,904,183.57
归属于少数股东的综合收益总额		412,057,224.38	463,155,685.78

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人： 主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

会合03表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,533,185,186.83	19,568,448,239.55
收到的税费返还		37,227,755.01	52,470,726.58
收到其他与经营活动有关的现金		10,838,310,975.37	7,696,740,609.21
经营活动现金流入小计		28,408,723,917.21	27,317,659,575.34
购买商品、接受劳务支付的现金		12,428,489,688.66	13,585,832,286.54
支付给职工以及为职工支付的现金		2,593,859,208.70	2,622,008,642.10
支付的各项税费		1,624,773,003.84	1,586,457,290.82
支付其他与经营活动有关的现金		11,740,071,438.55	11,678,209,491.75
经营活动现金流出小计		28,387,193,339.75	29,472,507,711.21
经营活动产生的现金流量净额		21,530,577.46	-2,154,848,135.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,331,884,700.00	196,000,000.00
取得投资收益收到的现金		28,206,051.00	15,467,452.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		38,733,276.29	137,782,925.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			0.00
收到其他与投资活动有关的现金		3,085,418,998.32	1,911,899,836.58
投资活动现金流入小计		4,484,243,025.61	2,261,150,214.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,187,358,890.13	12,326,694,576.94
投资支付的现金		2,526,708,055.68	784,043,780.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			661,252,930.73
支付其他与投资活动有关的现金		2,490,520,659.98	1,871,938,105.44
投资活动现金流出小计		17,204,587,605.79	15,643,929,393.11
投资活动产生的现金流量净额		-12,720,344,580.18	-13,382,779,178.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		798,972,086.38	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		498,972,086.38	
取得借款收到的现金		39,715,662,716.23	39,006,552,193.48
收到其他与筹资活动有关的现金		6,358,505,075.93	9,529,995,351.42
筹资活动现金流入小计		46,873,139,878.54	48,536,547,544.90
偿还债务支付的现金		28,961,315,479.49	28,314,488,039.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,343,143,847.90	6,457,494,708.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		228,205,853.06	467,351,442.77
支付其他与筹资活动有关的现金		1,376,589,674.06	175,214,491.15
筹资活动现金流出小计		36,681,049,001.45	34,947,197,239.37
筹资活动产生的现金流量净额		10,192,090,877.09	13,589,350,305.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35,091.58	8,781.62
五、现金及现金等价物净增加额		-2,506,688,034.05	-1,948,268,227.15
加：年初现金及现金等价物余额		29,172,621,912.81	31,120,890,139.96
六、期末现金及现金等价物余额		26,665,933,878.76	29,172,621,912.81

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2020年度										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	3,900,000,000.00	700,000,000.00	84,051,316,769.13		1,778,788,559.27	33,149,843.46	468,802,920.01	7,180,876,786.74		98,112,934,878.61	106,837,622,222.45
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,900,000,000.00	700,000,000.00	84,051,316,769.13		1,778,788,559.27	33,149,843.46	468,802,920.01	7,180,876,786.74		98,112,934,878.61	106,837,622,222.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	340,000,000.00		4,673,574,513.98		21,230,683.39	-6,635,558.57	35,976,548.26	324,100,054.42		5,388,246,241.48	5,828,598,745.36
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入的资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）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											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
四、本期期末余额	4,240,000,000.00	700,000,000.00	88,724,891,283.11		1,800,019,242.66	26,514,284.89	504,779,468.27	7,504,976,841.16		103,501,181,120.09	112,666,220,967.81

编制单位：武汉市城市开发集团有限公司
 编制人：张兵
 审核人：张兵
 会计机构负责人：张兵
 主管会计工作负责人：张兵

合并所有者权益变动表

会合04表
单位: 人民币元

项 目	2019年度						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,900,000,000.00	700,000,000.00	76,495,319,381.96		1,223,573,394.89	7,497,935,807.75	96,834,431,720.02
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	3,900,000,000.00	700,000,000.00	76,495,319,381.96		1,223,573,394.89	7,497,935,807.75	96,834,431,720.02
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额					1,223,573,394.89	29,533,406.77	89,336,495,912.27
(二) 所有者投入和减少资本					555,215,164.38	29,533,406.77	8,776,438,966.34
1.所有者投入资本					555,215,164.38	29,533,406.77	8,776,438,966.34
2.其他权益工具持有者投入的资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三) 专项储备提取和使用							
1.提取专项储备							
2.使用专项储备							
(四) 利润分配					555,215,164.38	41,688,261.70	1,361,904,183.37
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者分配							
4.其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本期期末余额	3,900,000,000.00	700,000,000.00	84,051,316,769.13		1,778,788,559.27	8,724,687,343.84	106,837,622,222.45

截至第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

玲余印

尹正舒



资产负债表

会企01表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

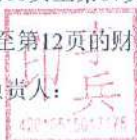
单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		8,884,818,005.90	11,065,143,222.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	163,306,039.15	11,561,508.47
预付款项		10,343,849.10	12,834,606.54
其他应收款	十二（二）	26,416,511,533.49	26,183,537,577.90
存货		270,250,593.70	469,678,505.52
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		79,602.57	93,617.36
流动资产合计		35,745,309,623.91	37,742,849,038.28
非流动资产：			
可供出售金融资产		2,489,295,300.00	2,007,315,300.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	6,850,817,350.15	7,180,742,516.52
投资性房地产		1,824,219,873.00	1,878,823,532.00
固定资产		4,263,384.67	8,271,780.23
在建工程		174,827,573,275.27	162,417,732,612.24
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		12,009,100.13	35,270.09
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		5,000,000.00	5,000,000.00
非流动资产合计		186,013,178,283.22	173,497,921,011.08
资产合计		221,758,487,907.13	211,240,770,049.36

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution responsible person.



资产负债表（续）

会企01表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
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			
应付票据			
应付账款		1,900,121,356.00	1,282,449,313.12
预收账款		8,021.00	8,021.00
应付职工薪酬		3,737,685.59	3,774,674.18
应交税费		44,646,435.02	45,057,035.77
其他应付款		6,499,098,268.45	6,380,437,507.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		19,942,710,300.78	12,574,783,546.05
其他流动负债			
流动负债合计		28,390,322,066.84	20,286,510,097.28
非流动负债：			
长期借款		39,610,118,980.00	40,222,658,228.72
应付债券		59,361,885,642.25	59,705,021,908.44
长期应付款		2,588,449,187.95	2,990,836,285.62
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		706,017,411.28	737,473,635.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		102,266,471,221.48	103,655,990,058.19
负 债 合 计		130,656,793,288.32	123,942,500,155.47
所有者权益：			
实收资本		4,240,000,000.00	3,900,000,000.00
其他权益工具		700,000,000.00	700,000,000.00
其中：优先股			
永续债		700,000,000.00	700,000,000.00
资本公积		80,280,778,327.48	76,940,182,794.02
减：库存股			
其他综合收益		784,357,379.74	869,649,660.34
专项储备			
盈余公积		504,779,468.27	468,802,920.01
未分配利润		4,591,779,443.32	4,419,634,519.52
所有者权益合计		91,101,694,618.81	87,298,269,893.89
负债和所有者权益总计		221,758,487,907.13	211,240,770,049.36

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王德衡

利润表

会企02表

编制单位：武汉市城市建设投资开发集团有限公司

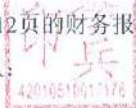
单位：人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	十二（四）	353,167,583.69	179,244,827.03
减：营业成本	十二（四）	244,993,369.60	17,001,397.36
税金及附加		1,226,406.44	1,725,182.56
销售费用			
管理费用		194,659.25	614,991.26
研发费用			
财务费用		-46,334,541.62	-35,536,100.03
其中：利息支出			
利息收入		46,130,620.47	37,364,638.72
加：其他收益		157,016.53	
投资收益（损失以“一”号填列）	十二（五）	178,317,855.23	218,896,340.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		40,008,944.69	19,075,532.40
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）		41,983,549.04	2,687,744.88
资产减值损失			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		18,422.26	
二、营业利润（亏损以“一”号填列）		373,564,533.08	417,023,441.16
加：营业外收入			313,819.08
减：营业外支出		230,843.75	366,049.71
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		373,333,689.33	416,971,210.53
减：所得税费用		11,401,917.27	88,593.55
四、净利润（净亏损以“一”号填列）		361,931,772.06	416,882,616.98
（一）持续经营净利润		361,931,772.06	416,882,616.98
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		-85,292,280.60	-3,915,429.56
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-85,292,280.60	-3,915,429.56
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.其他		-85,292,280.60	-3,915,429.56
六、综合收益总额		276,639,491.46	412,967,187.42

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王卫华

现金流量表

会企03表

编制单位: 武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		227,359.00	13,251,237.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,397,685,017.45	2,800,930,563.91
经营活动现金流入小计		2,397,912,376.45	2,814,181,801.41
购买商品、接受劳务支付的现金		26,122,477.70	29,458,943.89
支付给职工以及为职工支付的现金		51,828,767.93	50,454,068.56
支付的各项税费		64,010,954.23	14,602,218.02
支付其他与经营活动有关的现金		2,037,268,319.03	2,485,680,910.45
经营活动现金流出小计		2,179,230,518.89	2,580,196,140.92
经营活动产生的现金流量净额		218,681,857.56	233,985,660.49
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		140,709,159.54	199,820,808.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,504.85	261,500.00
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		1,887,234,202.72	1,330,485,937.82
投资活动现金流入小计		2,027,959,867.11	1,530,568,245.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,825,621,192.30	8,552,980,447.79
投资支付的现金			400,000,000.00
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		2,047,811,212.26	2,197,587,953.17
投资活动现金流出小计		10,873,432,404.56	11,150,568,400.96
投资活动产生的现金流量净额		-8,845,472,537.45	-9,620,000,155.14
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		300,000,000.00	
取得借款收到的现金		15,818,381,860.00	16,465,310,458.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,598,119,152.08	7,254,089,775.65
筹资活动现金流入小计		19,716,501,012.08	23,719,400,233.65
偿还债务支付的现金		9,811,781,545.48	14,324,824,787.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,429,769,194.19	3,461,331,532.83
支付其他与筹资活动有关的现金		28,484,809.11	62,485,470.31
筹资活动现金流出小计		13,270,035,548.78	17,848,641,791.03
筹资活动产生的现金流量净额		6,446,465,463.30	5,870,758,442.62
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		-2,180,325,216.59	-3,515,256,052.03
加: 年初现金及现金等价物余额		11,065,143,222.49	14,580,399,274.52
六、期末现金及现金等价物余额		8,884,818,005.90	11,065,143,222.49

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

		2020年度							所有者权益合计	
项	项	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他
一、上年年末余额		3,900,000,000.00	700,000,000.00	76,940,182,794.02		869,649,660.34		468,802,920.01	4,419,634,519.52	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额		3,900,000,000.00	700,000,000.00	76,940,182,794.02		869,649,660.34		468,802,920.01	4,419,634,519.52	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		340,000,000.00		3,340,595,533.46		-85,292,280.60		35,976,548.26	172,144,923.80	
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本		340,000,000.00								
2.其他权益工具持有者投入的资本		340,000,000.00								
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）专项储备提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者的分配										
4.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
四、本期期末余额		4,240,000,000.00	700,000,000.00	80,280,778,327.48		784,357,379.74		504,779,468.27	4,591,779,443.32	

公司于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分
第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

尹德衡

尹靖

4201051001120

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

		2019年度						
项	目	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额		3,900,000,000.00	700,000,000.00	69,994,282,344.52		873,565,089.90		427,114,658.31
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额		3,900,000,000.00	700,000,000.00	69,994,282,344.52		873,565,089.90		427,114,658.31
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.其他权益工具持有者投入的资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）专项储备提取和使用								
1.提取专项储备								
2.使用专项储备								
（四）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								
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本期末余额		3,900,000,000.00	700,000,000.00	76,940,182,794.02		869,649,660.34		468,802,920.01

未分配利润 4,139,680,164.24
所有者权益合计 80,034,642,256.97

80,034,642,256.97
7,263,627,636.92
412,967,187.42
6,945,900,449.50
6,945,900,449.50
-95,240,000.00
-95,240,000.00
87,298,269,893.89

会计机构负责人：尹晓衡

主管会计工作负责人：

载于第13页至第87页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

企业负责人：

武汉市城市建设投资开发集团有限公司

2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

武汉市城市建设投资开发集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”, 武汉市城市建设投资开发集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 注册地、组织形式和总部地址。

本公司注册地: 湖北武汉

本公司组织形式: 国有独资的有限责任公司

本公司总部地址: 武汉市洪山区团结大道 1020 号

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营: 城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、污水处理、燃气热力、园林绿化等基础设施的投资、建设与经营管理; 建筑装饰材料、建筑机械批发零售; 燃气热力设备及用具销售; 房地产开发、商品房销售; 环保设备、机械设备销售; 物业管理; 停车服务; 城建工程项目总承包。

(三) 最终控制人的名称。

本公司最终控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、财务报表的编制基础

本集团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”)编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 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

(一) 会计期间

本集团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。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）企业合并

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、（五）“合并财务报表的编制方法”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、（十二）“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）。

（五）合并财务报表编制方法

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。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

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，本集团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。

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。

本集团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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团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、（十二）“长期股权投资”、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。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本集团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集团持有的期限短（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。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（九）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。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，此类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，此类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，且有客观证据表明此类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.此类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，且此类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，此类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。此类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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，此类公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

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,此类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。

此类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。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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。

此类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。

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。此类公司（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、金融资产和金融负债的抵销

当此类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，同时此类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。

8、权益工具

权益工具是指能证明拥有此类公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。此类公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。此类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。

此类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。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、坏账准备的计提方法

（1）坏帐的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏帐的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

（2）坏帐损失核算方法

集团采用备抵法核算坏帐损失。

（3）坏账准备的确认标准

公司根据以往坏账损失发生额及其比例；债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息合理的估计。

（4）坏账准备的计提方法：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及集团内上市公司经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

2、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。

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十一）存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、在产品（开发成本）及周转材料（包装物、低值易耗品等）、产成品、库存商品（开发产品）、工程施工、消耗性生物资产等。

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。

本集团之房地产开发企业有关存货政策：

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

本集团之建造合同形成的存货的政策：

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

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。存货跌价准备通常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。

（十二）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

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，本集团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集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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，如本集团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，本集团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。

（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、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 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。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团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，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润

分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

（3）本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；

无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

（十四）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集团，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、固定资产折旧方法

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

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

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、（十九）“非流动非金融资产减值”。

4、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。

本集团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。

（十五）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、（十九）非流动非金融资产减值。

（十六）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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生当期确认为费用，计入当期损益。

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。

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。

（十七）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团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集团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。

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。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。

3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、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、(十九)“非流动非金融资产减值”。

(十八) 长期待摊费用

本集团长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费等。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

(十九) 非流动非金融资产减值

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、商誉等非流动非金融资产，本集团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。

（二十）职工薪酬

本集团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。本集团在职工为本集团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、失业保险以及年金等。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，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团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。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，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。

（二十一）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（二十二）优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的, 如该金融工具为非衍生工具, 则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务; 如为衍生工具, 则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外, 本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的, 按照负债成分的公允价值确认为一项负债, 按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额, 确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用, 在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具, 其相关利息、股利(或股息)、利得或损失, 以及赎回或再融资产生的利得或损失等, 除符合资本化条件的借款费用(参见本附注四、(十六)“借款费用”)以外, 均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具, 其发行(含再融资)、回购、出售或注销时, 本集团作为权益的变动处理, 相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

(二十三) 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发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足: 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,已发生的劳务成本计入当期损益。

3、房地产开发业务收入的确认原则

①开发的土地、商品房(包括转作销售的出租房和周转房),在土地、房屋办妥移交手续,开具发票或账单,提交买方并得到认可时,确认销售收入。

②接受委托,为对方代建房屋或其他工程,在工程竣工验收办妥交接手续,开具“代建工程价款结算账单”并经委托单位签证认可后,确认销售收入。

③出租房屋,按照合同、协议约定的承租方付租日期应付的租金,确认为租金收入。

④以分期收款方式销售的开发产品,以本期收到的价款或按合同约定本期应收价款,确认销售收入。

4、使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

5、利息收入

按照他人使用此类公司货币资金的时间和实际利率计算确定

(二十四) 建造合同

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

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

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

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（二十五）政府补助

政府补助是指本集团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。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。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值，或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或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。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。

与本集团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。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

1、递延所得税资产

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

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

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

2、递延所得税负债

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

（二十七）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资

产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

（二十八）公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括某些金融工具、投资性房地产。

2、估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，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。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题,由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范,参见本附注四中其他部分相关内容。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本集团 2020 年度无应披露会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本集团 2020 年度无应披露会计估计变更事项。

(三) 期初调整事项

本集团之母公司和子公司武汉城投联合开发集团有限公司调整上年度财务报表,对 2019 年度合并财务报表的调整如下:

其他应收款调整增加 5,179,821.46 元,存货调整增加 41,474,556.97 元,其他应付款调整减少 25,310,000.00 元,其他业务收入调整增加 9,831,789.34 元,财务费用减少元 36,822,589.09 元,投资收益减少 41,594,946.00 元,未分配利润调整增加 71,964,378.43 元。

上述调整共调整增加 2019 年度净利润和归母净利润 5,059,432.43 元,调整增加所有者权益和归属母公司所有者权益 71,964,378.43 元。

六、税项

(一) 主要税种及税率

本公司及子公司主要应纳税项及税率列示如下:

- 1、增值税: 16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%
- 2、城市维护建设税: 7%
- 3、教育费附加: 3%
- 4、所得税: 25%、15%

七、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求

编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或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，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
1	武汉市燃气热力集团有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	56,935.00	100.00%	100.00%	102,062.97	4
2	武汉桥建集团有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	39,550.00	100.00%	100.00%	41,607.00	4
3	武汉市水务集团有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	127,000.00	100.00%	100.00%	291,128.08	4
4	武汉城投车站资产经营管理有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	1,600.00	100.00%	100.00%	1,600.00	1
5	武汉物联新干线商业管理投资有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	1,600.00	100.00%	100.00%	1,530.00	4
6	武汉市信息管网投资有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	2,000.00	100.00%	100.00%	3,077.00	1
7	武汉城投房产集团有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	3,700.00	62.03%	62.03%	2,295.26	4

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
8	武汉新区建设开发投资有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	15,000.00	60.00%	60.00%	9,000.00	1
9	武汉新城国际博览中心有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	50,000.00	70.00%	70.00%	35,000.00	1
10	武汉建兴城市资源运营管理有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	2,912.90	90.73%	90.73%	2,642.90	4
11	武汉城投停车场投资建设管理有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	5,000.00	100.00%	100.00%	5,000.00	1
12	武汉市市政工程设计研究院有限责任公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	1,712.89	47.38%	47.38%	9,079.57	4
13	武汉光谷智能科技有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	3,000.00	40.00%	40.00%	1,200.00	1
14	武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	100,000.00	75.00%	75.00%	75,000.00	1
15	武汉城市公共设施运营发展有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	3,000.00	100.00%	100.00%	3,000.00	1
16	武汉城投文化产业投资发展有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	2,000.00	100.00%	100.00%	2,000.00	1
17	武汉城投联合开发集团有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	40,000.00	100.00%	100.00%	40,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
18	武汉长江现代水务发展有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	23,152.00	100.00%	100.00%	23,736.88	1
19	武汉誉城建设集团有限公司	二级	1	武汉	武汉	国有企业	10,000.00	100.00%	100.00%	10,000.00	1
20	武汉天兴洲道桥投资开发有限公司	二级		武汉	武汉	国有企业	10,000.00	100.00%	100.00%	10,000.00	4
21	武汉市房安建筑结构鉴定检测中心	二级		武汉	武汉	国有企业	200.00	100.00%	100.00%	1,744.43	4
22	武汉市民用建筑应用技术开发公司	二级		武汉	武汉	国有企业	800.00	100.00%	100.00%	606.40	4
23	武汉市民用建筑设计研究有限责任公司	二级		武汉	武汉	国有企业	581.08	100.00%	100.00%	1,909.42	4
24	武汉路通市政工程质量检测中心	二级		武汉	武汉	国有企业	500.00	100.00%	100.00%	4,078.89	4

注：企业类型：1、境内非金融子企业，2、境内金融子企业，3、境外子企业，4、事业单位，5、基建单位。

取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围原因
1	武汉市政工程设计研究院有限责任公司	47.38%	47.38%	1,712.89	9,079.57	二级	实际控制

(三) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、报告期内新纳入合并范围的二级单位为武汉市民用建筑设计研究有限责任公司、武汉市房安建筑结构鉴定检测中心、武汉路通市政工程质量检测中心、武汉市民用建筑应用技术开发公司。

2、报告期内将二级子公司武汉大桥实业集团有限公司、武汉立城建设发展有限公司划转至武汉城投联合开发集团有限公司。

3、报告期内将二级子公司武汉城投车站资产经营管理有限公司清算处置，报告期末不再纳入合并报表范围。

4、报告期内将二级子公司武汉光谷智能交通科技有限公司进行了划转，报告期末不再纳入合并报表范围。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2020 年 1 月 1 日，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年”指 2019 年度，“本年”指 2020 年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	164,760.50	175,254.31
银行存款	26,746,583,684.37	29,272,819,760.71
其他货币资金	268,368,696.06	82,738,038.07
合 计	27,015,117,140.93	29,355,733,053.09

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产		2,416,137.50
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		2,416,137.50
合 计		2,416,137.50

(三) 应收票据

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	46,534,206.04	13,660,718.90
合 计	46,534,206.04	13,660,718.90

(四) 应收账款

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,007,784,448.24	40.97	51,361,885.70	1,944,973,255.98	42.35	46,304,670.66
1 至 2 年	1,361,433,992.21	27.78	75,831,725.46	1,845,813,312.22	40.18	251,374,435.15
2 至 3 年	871,491,218.81	17.78	42,728,921.08	224,188,958.93	4.88	8,565,831.01
3 年以上	659,545,942.30	13.47	446,844,505.00	578,324,527.66	12.59	247,028,170.19
合 计	4,900,255,601.56	100.00	616,767,037.24	4,593,300,054.79	100.00	553,273,107.01

(五) 预付款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	916,444,241.82	21.16	1,172,239,134.33	27.46
1 至 2 年	643,713,078.02	14.86	718,331,958.21	16.83
2 至 3 年	475,133,717.75	10.97	442,872,793.87	10.37
3 年以上	2,295,416,111.02	53.01	1,935,332,868.24	45.34
合 计	4,330,707,148.61	100.00	4,268,776,754.65	100.00

(六) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	365,750.00	26,625.00
应收股利	20,000,000.00	
其他应收款	38,679,408,318.72	34,567,894,441.09
合 计	38,699,774,068.72	34,567,921,066.09

(1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
定期存款		26,625.00
其他	365,750.00	
合 计	365,750.00	26,625.00

(2) 应收股利

项目	年初 余额	本年增加	本年 减少	年末余额
账龄一年以内的应收股利		20,000,000.00		20,000,000.00
其中：（1）武汉汉西污水处理有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00

(3) 其他应收款

①其他应收款按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	9,085,490,978.37	23.31	3,487,480.09	9,151,139,001.77	26.25	5,178,739.07
1 至 2 年	5,540,162,066.32	14.21	4,072,191.34	9,672,247,894.96	27.74	6,125,381.84
2 至 3 年	8,555,538,694.55	21.95	6,424,951.74	11,238,755,740.88	32.23	1,615,572.96
3 年以上	15,800,493,767.89	40.53	288,292,565.24	4,803,932,039.30	13.78	285,260,541.95
合计	38,981,685,507.13	100.00	302,277,188.41	34,866,074,676.91	100.00	298,180,235.82

(七) 存货

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	47,503,158.12	4,959,281.98	42,543,876.14
在产品（开发成本）	25,764,545,187.97		25,764,545,187.97

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品（开发产品）	1,835,536,059.14	11,611.72	1,835,524,447.42
周转材料	3,919,984.96		3,919,984.96
消耗性生物资产	9,113,745.30		9,113,745.30
建造合同形成的已完工未结算资产	1,766,088,834.30		1,766,088,834.30
其他	6,981,168.28		6,981,168.28
合 计	29,433,688,138.07	4,970,893.70	29,428,717,244.37

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	80,738,218.81	4,966,100.85	75,772,117.96
在产品（开发成本）	25,141,793,870.36		25,141,793,870.36
库存商品（开发产品）	737,668,810.66	8,831.99	737,659,978.67
周转材料	4,745,873.06		4,745,873.06
消耗性生物资产	9,830,483.65		9,830,483.65
建造合同形成的已完工未结算资产	1,113,633,647.37		1,113,633,647.37
其他	29,487,993.58		29,487,993.58
合 计	27,117,898,897.49	4,974,932.84	27,112,923,964.65

(八) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预交税费	1,072,978,077.03	1,170,893,679.95
增值税进项税留抵税额	467,313,935.97	487,800,422.32
其他	17,266,254.92	70,625,078.53
合 计	1,557,558,267.92	1,729,319,180.80

(九) 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
可供出售权益工具	2,435,830,711.81	22,513,729.06	2,413,316,982.75	1,949,166,607.81	22,513,729.06	1,926,652,878.75
其中：按公允价值计量的权益工具	573,964.16		573,964.16	721,298.71		721,298.71
按成本计量的权益工具	2,435,256,747.65	22,513,729.06	2,412,743,018.59	1,948,445,309.10	22,513,729.06	1,925,931,580.04
合 计	2,435,830,711.81	22,513,729.06	2,413,316,982.75	1,949,166,607.81	22,513,729.06	1,926,652,878.75

(十) 长期应收款

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款	188,369,836.95		188,369,836.95	158,198,314.95		158,198,314.95
合 计	188,369,836.95		188,369,836.95	158,198,314.95		158,198,314.95

(十一) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他权益变 动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业										
武汉临空经济区 建设投资开发有 限公司	99,949,493.60			40,008,944.69					139,958,438.29	
武汉建设铁路运 输有限公司	6,442,746.03			-9,319.40	2,128,493.37				8,561,920.00	
玫瑰天城置业有 限公司	3,954,376.70								3,954,376.70	
新凯利	47,595,523.70							-47,595,523.70	-	
小计	157,942,140.03	-	-	39,999,625.29	2,128,493.37	-		-47,595,523.70	152,474,734.99	
二、联营企业										
武汉首建建投城 市投资发展合伙 企业（有限合伙）	100,000,000.00		50,000,000.00					-50,000,000.00	-	
中建三局湖北大 东湖深隧工程建 设运营有限公司	30,000,000.00							-30,000,000.00	-	

被投资单位	上年年末余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他权益变 动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
武汉江汉七桥建设发展有限公司	20,000,000.00							-20,000,000.00	-	
中建三局武汉江汉六桥接线工程建设运营有限公司	23,240,000.00			-1,323,214.84				-8,300,000.00	13,616,785.16	
中建武汉杨泗港路桥建设运营有限公司	50,000,000.00							-50,000,000.00	-	
武汉青烽建设投资有限公司	8,000,000.00							-8,000,000.00	-	
武汉新武金堤建设投资有限公司	40,000,000.00							-40,000,000.00	-	
武汉速泊商业管理有限公司	10,493,620.37			71,082.53					10,564,702.90	
武汉碧水科技有限责任公司	6,228,735.45			2,877.38					6,231,612.83	
武汉燃气热力学校	161,220.00								161,220.00	

被投资单位	上年年末余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他权益变 动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
武汉武煤百江燃气有限公司	41,650,010.12			-3,783,160.2500					37,866,849.87	
武汉晨鸣乾能热电有限公司	12,383,093.20			-5,528,268.8600					6,854,824.34	
武汉城市天然气高压管网有限公司		100,000,000.00		1,230,129.4100				379,404,553.57	480,634,682.98	
湖北华电创意天地新能源公司									-	
武汉汉西污水处理有限公司	123,987,118.67			9,876,175.20		20,000,000.00			113,863,293.87	
中建武汉黄孝河机场河水环境综合整治建设运营有限公司	76,400,000.00	38,200,000.00		-2,456,865.36					112,143,134.64	
武汉光谷信息管网投资有限公司	3,537,499.18			13,626.84					3,551,126.02	
武汉新绿置业有限公司	275,851,270.85			32,789,993.39					308,641,264.24	

被投资单位	上年年末余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他权益变 动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
武汉立城百步亭 开发有限公司	43,641,226.49			-8,914,904.90					34,726,321.59	
武汉瑞度房地产 开发有限责任公 司	4,322,089.47			-124,615.29					4,197,474.18	
武汉新绿文旅有 限公司		34,000,000.00		-1,257,592.26					32,742,407.74	
武汉新博新能源 投资有限公司	15,989,107.37			-423,085.97					15,566,021.40	
武汉长丰二手车 市场有限公司	11,169,019.85			-1,427,706.66					9,741,313.19	
武汉智城科技有 限公司	4,964,940.28			66,498.27				-5,031,438.55	0.00	
上海外服(集团) 有限公司	-							4,900,000.00	4,900,000.00	
武汉中铁武九北 综合管廊建设运 营有限公司	40,000,000.00	381,115,300.00							421,115,300.00	
武汉城市生态文		3,650,195.00							3,650,195.00	

被投资单位	上年年末余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他权益变 动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
化长廊建设运营 有限公司										
武汉城地宏融置 业有限公司				-11,935,061.56				11,935,061.56	-	
武汉房地产开发 集团股份有限公 司								281,400.00	281,400.00	
武汉市精诚建设 工程监理有限责 任公司								300,000.00	300,000.00	300,000.00
小计	942,018,951.30	556,965,495.00	50,000,000.00	6,875,907.07		20,000,000.00		185,489,576.58	1,621,349,929.95	300,000.00
合计	1,099,961,091.33	556,965,495.00	50,000,000.00	46,875,532.36	2,128,493.37	20,000,000.00		137,894,052.88	1,773,824,664.94	300,000.00

(十二) 投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	3,352,564,337.65	39,463,155.00	308,302,189.19		181,006,908.04	14,802,348.49	3,504,520,425.31
房屋建筑物	3,344,559,087.65	39,463,155.00	308,302,189.19		181,006,908.04	14,802,348.49	3,496,515,175.31
土地使用权	8,005,250.00						8,005,250.00
二、公允价值变动合计	440,223,425.70			62,062,211.63	46,273,252.15		456,012,385.18
房屋建筑物	440,001,023.88			62,078,579.63	46,273,252.15		455,806,351.36
土地使用权	222,401.82			-16,368.00			206,033.82
三、账面价值合计	3,792,787,763.35	39,463,155.00	308,302,189.19	62,062,211.63	227,280,160.19	14,802,348.49	3,960,532,810.49
房屋建筑物	3,784,560,111.53	39,463,155.00	308,302,189.19	62,078,579.63	227,280,160.19	14,802,348.49	3,952,321,526.67
土地使用权	8,227,651.82			-16,368.00			8,211,283.82

(十三) 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	20,708,571,676.11	18,966,768,159.64
固定资产清理	291,770.15	751,463.96
合 计	20,708,863,446.26	18,967,519,623.60

1、固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	28,208,631,392.94	5,029,410,610.86	2,735,569,609.24	30,502,472,394.56
其中：房屋及建筑物	11,494,031,150.98	2,810,634,616.62	741,844,439.46	13,562,821,328.14
机器设备	3,716,480,647.09	1,566,026,808.13	289,231,125.57	4,993,276,329.65
运输工具	243,493,609.63	12,721,181.18	24,341,569.65	231,873,221.16
办公设备	214,154,126.69	38,522,849.63	7,920,438.27	244,756,538.05
管道管网	12,024,056,309.35	524,953,580.12	1,655,761,075.87	10,893,248,813.60
其他	516,415,549.20	76,551,575.18	16,470,960.42	576,496,163.96
二、累计折旧合计	9,222,819,381.50	1,173,678,739.26	607,626,914.46	9,788,871,206.30
其中：房屋及建筑物	3,127,181,613.20	383,337,578.05	165,236,329.62	3,345,282,861.63
机器设备	1,704,563,083.93	228,739,450.59	168,341,558.81	1,764,960,975.71
运输工具	170,671,378.36	20,118,408.80	22,024,153.28	168,765,633.88
办公设备	153,283,824.37	27,812,189.94	6,067,709.89	175,028,304.42
管道管网	3,710,664,269.03	453,629,035.59	236,146,848.76	3,928,146,455.86
其他	356,455,212.61	60,042,076.29	9,810,314.10	406,686,974.80
三、账面净值合计	18,985,812,011.44			20,713,601,188.26
其中：房屋及建筑物	8,366,849,537.78			10,217,538,466.51
机器设备	2,011,917,563.16			3,228,315,353.94
运输工具	72,822,231.27			63,107,587.28
办公设备	60,870,302.32			69,728,233.63
管道管网	8,313,392,040.32			6,965,102,357.74
其他	159,960,336.59			169,809,189.16
四、减值准备合计	19,043,851.80	125,725.70	14,140,065.35	5,029,512.15

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：房屋及建筑物	3,022,806.52	366,460.08	1,229,410.83	2,159,855.77
机器设备	8,121,988.62		5,442,146.09	2,679,842.53
运输工具	64,088.15	23,885.75		87,973.90
办公设备				
管道管网	7,706,204.41	-366,460.08	7,339,744.33	
其他	128,764.10	101,839.95	128,764.10	101,839.95
五、账面价值合计	18,966,768,159.64			20,708,571,676.11
其中：房屋及建筑物	8,363,826,731.26			10,215,378,610.74
机器设备	2,003,795,574.54			3,225,635,511.41
运输工具	72,758,143.12			63,019,613.38
办公设备	60,870,302.32			69,728,233.63
管道管网	8,305,685,835.91			6,965,102,357.74
其他	159,831,572.49			169,707,349.21

(十四) 在建工程

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
在建工程	204,913,094,755.21	1,924,850.08	204,911,169,905.13	196,482,406,667.85	1,924,850.08	196,480,481,817.77
工程物资	16,825,833.60		16,825,833.60	20,709,043.78		20,709,043.78
合 计	204,929,920,588.81	1,924,850.08	204,927,995,738.73	196,503,115,711.63	1,924,850.08	196,501,190,861.55

1、重要在建工程项目本年变动情况						
项目 名称	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	其他减少额	期末余额	
天兴洲大桥	10,845,544,687.25	5,152,453.49			10,850,697,140.74	
鹦鹉洲长江大桥	10,877,662,958.20	123,123,961.15			11,000,786,919.35	
雄楚大街改造工程	8,069,892,110.67	113,626,244.59			8,183,518,355.26	
武汉二七长江大桥工程	7,597,613,618.83				7,597,613,618.83	
支铁项目	7,522,474,945.53	98,923,289.11			7,621,398,234.64	
武汉新区四新片区基础设施和环境整治项目	6,919,598,818.50	2,345,888.55		71,316,010.73	6,850,628,696.32	
汉口火车站周边道路及广场建设工程	3,735,038,902.57	41,522.00			3,735,080,424.57	
武汉大道	3,463,078,331.96	235,481.17			3,463,313,813.13	
武汉国际博览中心展馆项目	3,607,803,741.40				3,607,803,741.40	
杨泗港快速通道四新段	3,523,408,107.23	474,960,400.53			3,998,368,507.76	
合 计	66,162,116,222.14	818,409,240.59		71,316,010.73	66,909,209,452.00	

2、工程物资

项 目	年末余额	年初余额
专用材料等	16,825,833.60	20,709,043.78
合 计	16,825,833.60	20,709,043.78

(十五) 无形资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	1,842,079,387.58	1,053,601,842.10	57,650,707.88	2,838,030,521.80
其中：软件	90,722,837.64	11,378,170.31	1,063,427.71	101,037,580.24
土地使用权	1,446,716,764.24	697,473,221.27	56,587,280.17	2,087,602,705.34
专利权	304,380,057.54	332,750,450.52		637,130,508.06
商标权	259,728.16			259,728.16
收益权		12,000,000.00		12,000,000.00
二、累计摊销合计	259,104,988.78	68,941,701.45	11,418,981.79	316,627,708.44
其中：软件	65,773,722.23	8,975,146.58	561,061.73	74,187,807.08
土地使用权	173,403,951.32	42,198,932.67	10,857,920.06	204,744,963.93
专利权	19,832,894.20	17,741,649.40		37,574,543.60
商标权	94,421.03	25,972.80		120,393.83
收益权				
三、减值准备累计金额合计	2,738,275.10			2,738,275.10
其中：软件				
土地使用权	2,738,275.10			2,738,275.10
专利权				
商标权				
收益权				
四、账面价值合计	1,580,236,123.70			2,518,664,538.26
其中：软件	24,949,115.41			26,849,773.16
土地使用权	1,270,574,537.82			1,880,119,466.31

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
专利权	284,547,163.34			599,555,964.46
商标权	165,307.13			139,334.33
收益权				12,000,000.00

(十六) 商誉

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉三镇实业控股股份有限公司	118,254,371.71			118,254,371.71
武汉汉宁天然气有限公司	13,467,009.69			13,467,009.69
武汉临江璟城房地产开发有限公司	83,865,615.66			83,865,615.66
合计	215,586,997.06			215,586,997.06

(十七) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少额	期末余额
销售代理费	15,420,903.81	45,282,992.90	16,925,569.30		43,778,327.41
展馆及会议中心升级改造费用	8,028,479.35	1,005,053.41	2,751,586.33		6,281,946.43
地下空间海宁皮革城装修款	5,440,124.10		1,669,620.00		3,770,504.10
装修费	13,356,850.48	2,584,716.89	3,281,586.79		12,659,980.58
其他	12,069,760.10	17,685,222.22	5,378,931.45	1,330,793.72	23,045,257.15
合计	54,316,117.84	66,557,985.42	30,007,293.87	1,330,793.72	89,536,015.67

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①已确认递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资 产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资 产
资产减值准备	285,851,566.68	71,462,891.67	240,877,811.07	60,219,452.77
预收房款	56,730,350.16	14,182,587.54	25,936,139.24	6,484,034.81
无形资产摊销差异	9,560,859.16	2,390,214.79	10,611,938.40	2,652,984.60
递延收益	2,049,960.44	512,490.11		
可抵扣亏损	10,228,041.76	2,557,010.44	6,709,026.28	1,677,256.57
预计负债	2,126,965.35	319,044.80	2,530,959.01	379,643.85
其他	31,447,048.56	7,861,762.14	881,958.36	220,489.59
合 计	397,994,792.11	99,286,001.49	287,547,832.36	71,633,862.19

②已确认递延所得税负债

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
交易性金融工具 公允价值变动			2,416,137.52	604,034.38
投资性房地产公 允价值变动	2,258,337,467.76	564,545,717.70	2,166,470,768.57	541,617,692.14
固定资产账面价 值与计税基础的 差异	64,939,467.24	13,659,527.59	55,969,168.24	13,992,292.06
其他	1,909,400,465.71	477,350,116.43	1,915,570,586.47	478,892,646.62
合 计	4,232,677,400.71	1,055,555,361.72	4,140,426,660.80	1,035,106,665.20

(十九) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
轻轨项目资本金	5,000,000.00	5,000,000.00
其他	16,785,086.76	16,101,386.76
合 计	21,785,086.76	21,101,386.76

(二十) 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	9,990,000.00	
保证借款	50,000,000.00	790,000,000.00
信用借款	3,477,955,755.43	3,643,868,106.40
合 计	3,537,945,755.43	4,433,868,106.40

(二十一) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	159,784,577.06	769,391,693.88
商业承兑汇票	33,263,772.30	24,200,000.00
合 计	193,048,349.36	793,591,693.88

(二十二) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	5,085,292,756.27	5,038,076,090.93
1-2 年(含 2 年)	1,908,337,583.37	1,917,641,380.29
2-3 年(含 3 年)	1,574,223,776.70	493,609,072.65
3 年以上	2,132,235,441.07	1,812,018,888.18
合计	10,700,089,557.41	9,261,345,432.05

(二十三) 预收款项

1、预收款项账龄情况

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	13,606,032,005.70	17,546,895,051.07
1 年以上	3,266,790,805.98	1,539,259,745.66
合 计	16,872,822,811.68	19,086,154,796.73

(二十四) 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	454,571,789.45	2,580,611,357.18	2,553,433,952.00	481,749,194.63
二、离职后福利-设定提存计划	1,164,699.02	121,410,483.37	116,086,899.09	6,488,283.30
三、辞退福利	13,975,857.97	448,380.38	1,093,807.01	13,330,431.34
合 计	469,712,346.44	2,702,470,220.93	2,670,614,658.10	501,567,909.27

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
1、工资、奖金、津贴和补贴	301,447,807.26	2,023,000,958.01	2,013,954,400.51	310,494,364.76
2、职工福利费		105,659,805.53	105,659,805.53	
3、社会保险费	23,804,499.79	148,658,686.20	138,755,269.24	33,707,916.75
其中：医疗保险费	271,970.54	101,951,541.76	101,884,465.11	339,047.19
补充医疗保险费	23,460,959.74	38,142,294.47	28,421,506.78	33,181,747.43
工伤保险费	59,180.61	1,966,935.97	1,849,153.98	176,962.60
生育保险费	12,388.90	6,597,914.00	6,600,143.37	10,159.53
4、住房公积金	1,867,849.59	171,892,772.68	172,301,579.14	1,459,043.13
5、工会经费和职工教育经费	37,247,300.81	49,609,646.97	42,501,300.58	44,355,647.20
6、其他	90,204,332.00	81,789,487.79	80,261,597.00	91,732,222.79
合 计	454,571,789.45	2,580,611,357.18	2,553,433,952.00	481,749,194.63

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	430,481.33	80,122,568.35	76,821,486.98	3,731,562.70
2、失业保险费	296,284.74	2,718,782.52	1,955,373.90	1,059,693.36
3、企业年金缴费	437,932.95	38,569,132.50	37,310,038.21	1,697,027.24
合 计	1,164,699.02	121,410,483.37	116,086,899.09	6,488,283.30

(二十五) 应交税费

税费项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	73,534,152.58	488,558,137.88	433,359,842.45	128,732,448.01
企业所得税	141,216,415.51	931,316,619.45	823,352,032.97	249,181,001.99
土地增值税	985,571,915.81	530,482,158.67	216,914,309.39	1,299,139,765.09
房产税	32,434,030.49	45,535,768.14	47,582,734.84	30,387,063.79
土地使用税	7,074,455.01	31,566,724.04	31,979,773.07	6,661,405.98
印花税	4,410,112.60	14,321,011.25	14,108,062.88	4,623,060.97
车船使用税	0.00	262,477.72	262,477.72	0.00
契税	1,013,292.56	151,269,884.14	152,231,029.31	52,147.39
城市维护建设税	9,324,226.40	30,862,379.23	27,900,898.91	12,285,706.73
教育费附加	4,156,347.01	13,396,392.50	11,964,962.29	5,587,777.22
地方教育费附加	2,205,651.43	6,340,014.61	5,987,736.81	2,557,929.22
个人所得税	28,734,413.71	72,457,347.90	68,515,339.07	32,676,422.54
其他税费	413,080.10	70,816.87	431,828.82	52,068.15
合 计	1,290,088,093.21	2,316,439,732.40	1,834,591,028.53	1,771,936,797.08

(二十六) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	167,386,690.83	162,823,476.60
应付股利	139,812,447.28	168,120,254.99
其他应付款项	19,349,200,246.76	17,910,875,410.93
合 计	19,656,399,384.87	18,241,819,142.52

1、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	54,295,951.35	51,334,238.99
企业债券利息	78,403,000.00	57,573,333.33
短期借款应付利息	3,477,389.14	4,482,888.54
其他利息	31,210,350.34	49,433,015.74
合 计	167,386,690.83	162,823,476.60

2、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
武汉市国资委	129,030,300.00	
武汉市轮渡公司	24,667.50	24,667.50
武汉地产开发投资集团有限公司	161,287.50	161,287.50
中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部	1,802,400.00	1,802,400.00
个人股	297,022.62	297,022.62
武汉市天雄置业发展有限公司职工持股会	5,818,764.75	4,779,854.98
武钢集团公司	2,678,004.91	2,678,004.91
宁波景晖投资合伙企业(有限合伙)		154,795,231.48
城投工会		3,581,786.00
合 计	139,812,447.28	168,120,254.99

3、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
往来款	15,965,536,432.16	12,741,781,649.75
押金和保证金	152,780,567.62	182,012,778.03
BT 款	1,334,748,807.34	2,625,895,797.65
其他	1,896,134,439.64	2,361,185,185.50
合 计	19,349,200,246.76	17,910,875,410.93

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初余额
一年内到期的长期借款	12,323,719,717.21	10,793,513,528.74
一年内到期的应付债券	12,073,653,918.79	7,845,795,043.87
一年内到期的长期应付款	879,667,193.67	604,160,267.47
一年内到期的其他长期负债	4,000,000.00	2,004,000,000.00
合 计	25,281,040,829.67	21,247,468,840.08

(二十八) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	28,545,915.07	22,720,755.57
合 计	28,545,915.07	22,720,755.57

(二十九) 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	10,570,705,514.00	11,357,678,430.25
抵押借款	6,676,430,129.75	5,736,373,787.00
保证借款	8,632,741,756.01	5,761,578,712.62
信用借款	43,305,547,034.73	41,460,863,765.11
合 计	69,185,424,434.49	64,316,494,694.98

(三十) 应付债券

应付债券明细情况:

单位: 万元									
债券名称	注释 号	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期新增	其他变 动	本期调整至 一年内到期 的其他非流 动负债	期末余额
企业债券(2007)	注 1	2007 年	15 年	60,000.00	60,000.00				60,000.00
中期票据 1	注 2	2014 年	10 年	600,000.00	200,000.00				200,000.00
中期票据 2	注 3	2019 年	5 年	200,000.00	200,000.00				200,000.00
中期票据 3	注 4	2012 年	10 年	200,000.00	200,000.00				200,000.00
公司债 2017	注 5	2017 年	7 年	200,000.00	200,000.00			50,000.00	150,000.00
企业债券	注 6	2016 年	5 年	35,000.00	34,945.29		36.96	34,982.25	
公司债券	注 7	2020 年	5 年	87,000.00		86,582.40	63.34		86,645.74
公共停车场项目专项债券(停车场)	注 8	2018 年	10 年	50,000.00	50,000.00			27,500.00	22,500.00
月亮湾城市阳台工程(一期)专项债券	注 9	2020 年	15 年	20,000.00		20,000.00			20,000.00

债券名称	注释 号	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期新增	其他变 动	本期调整至 一年内到期 的其他非流 动负债	期末余额
19 武汉城投 PPN	注 10	2019 年	5 年	300,000.00	300,000.00				300,000.00
20 武汉城投 PPN(桥隧)	注 11	2020 年	5 年	180,000.00		180,000.00			180,000.00
中央代发地方债	注 12	2014 年	5 至 7 年	50,376.00	40,000.00			40,000.00	
湖北省地方政府债券 1	注 13	2015 年	5 至 10 年	80,790.00	30,474.00				30,474.00
湖北省地方政府债券 2	注 14	2016 年	5 至 7 年	300,000.00	300,000.00			140,000.00	160,000.00
湖北省地方政府债券 3	注 15	2019 年	7 至 10 年	54,902.00	54,902.00				54,902.00
湖北省地方政府债券 4	注 16	2020 年	15 年	150,000.00		150,000.00			150,000.00
湖北省地方政府债券 5	注 17	2015 年	5 至 10 年	1,850,876.00	1,085,808.40				1,085,808.40
湖北省地方政府债券 6	注 18	2016 年	5 至 10 年	3,081,811.26	2,178,800.82			929,662.94	1,249,137.88
湖北省地方政府债券 7	注 19	2017 年	3 至 10 年	424,973.00	383,677.00				383,677.00
湖北省地方政府债券 8	注 20	2018 年	1 至 5 年	227,120.10	74,656.21			12,720.21	61,936.00
湖北省地方政府债券 9	注 21	2019 年	7 至 10 年	1,039,642.33	1,039,642.33				1,039,642.33
湖北省地方政府债券 10	注 22	2020 年	5 至 10 年	655,390.60		660,579.50	-0.9		660,578.60

债券名称	注释 号	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期新增	其他变 动	本期调整至 一年内到期 的其他非流 动负债	期末余额
湖北省地方政府债券 11	注 23	2020 年	20 年	35,000.00		35,000.00			35,000.00
湖北省地方政府债券 12	注 24	2020 年	7 年	120,000.00		120,000.00			120,000.00
合计				10,002,881.29	6,432,906.05	1,252,161.90	99.4	1,234,865.40	6,450,301.95

注 1：企业债券(2007)，系本集团之母公司于 2007 年 6 月发行的 15 年期公司债券，本金 6 亿元，年利率 5.03%。

注 2：中期票据 1：2014 年 2 月 13 日，公司发行“武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2014 年度第一期中期票据”，发行金额 20 亿元，期限 5+5 年，发行利率 7.99%，公司于 2019 年 2 月 1 日刊登《武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2014 年度中期票据回售结果公告》，根据该公告，未回售中期票据金额为 20 亿元，未回售部分后五年票面利率为 4.8%。

注 3：中期票据 2：2019 年 4 月 29 日，武汉市水务集团有限公司获中国银行间交易商协会上会批准，成功注册 20 亿元中期票据发行额度。2019 年 5 月 23 日，武汉市水务集团有限公司成功发行 2019 年第一期中期票据 15 亿元，债券期限 5 年，票面利率 4.5%。

2019 年 8 月 23 日，武汉市水务集团有限公司成功发行 2019 年第二期中期票据 5 亿元，债券期限 5 年，票面利率 4.08%。

注 4：中期票据 3：2012 年 10 月 18 日，本集团之母公司发行“武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2012 年度第二期中期票据”，金额 20 亿元，期限 5+5 年，发行利率 6.30%，公司于 2017 年 9 月 28 日刊登《武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2012 年度第二期中期票据票面发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权行使公告》，根据该公告，未回售中期票据为 20 亿元，未回售部分后五年票面利率为 5.3%。

注 5：公司债 2017，系本集团之母公司 2017 年发行的金额为人民币 20 亿元的公司债券，期限为 7 年，年利率 4.99%，截止本报告期末，应付债券余额 20 亿元，重分类至一年内到期的非流动负债 5 亿元。

注 6：企业债券系本集团下属武汉市水务集团有限公司之子公司武汉三镇实业控股股份有限公司向社会公开发行面值不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。债券分为二期发行，公司 2014 年公司债券（第一期）发行总额为人民币 6.5 亿元，本次发行募集资金 6.50 亿元，发行费用 0.038 亿元。2016 年公司债券（第二期）发行总额为人民币 3.5 亿元，募集资金 3.50 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，已归还第一期 6.5 亿元，本报告期末应付债券余额 34,982.25 万元，重分类至一年内到期的非流动负债 34,982.25 万元。

注 7：公司债系本集团下属武汉市水务集团有限公司之子公司武汉三镇实业控股股份有限公司向社会公开发行面值为 8.70 亿元的企业债券。发行募集资金 8.70 亿元，期限 5 年，利率 3.6%。截止 2020 年 12 月 31 日，应付债券余额 86,645.74 万元。

注 8：公共停车场项目专项债券（一期），系本集团之子公司武汉城投停车场投资管理有限公司的 2018 年湖北省政府（武汉市）公共停车场项目专项债券（一期），金额 5

亿元，期限 10 年，利率 4.07%，截止本报告期末，应付债券余额 5 亿元，重分类至一年内到期的非流动负债 2.75 亿元。

注 9：月亮湾城市阳台工程（一期）专项债券，系本集团之子公司武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司的 2020 年湖北省政府专项债券（十七期），金额 2 亿元，期限 15 年，利率 3.2%。

注 10：19 武汉城投 PPN，系本集团之母公司 2019 年度发行的非公开定向债务融资工具，第一期发行金额为人民币 20 亿元，期限为 5 年，利率 4.25%；第二期发行金额为人民币 10 亿元，期限为 5 年，利率 4.18%。

注 11：20 武汉城投 PPN，系本集团之母公司 2020 年度发行的非公开定向债务融资工具，第一期发行金额为人民币 6.2 亿元，期限 5 年，利率 3.7%；第二期发行金额为人民币 11.8 亿元，期限 5 年，利率 3.84%。

注 12：中央代发地方债，系武汉市财政局转贷给公司的 50,376.00 万元 2014 年中央代为公开发行的地方债，期限 5 至 7 年，年利率 4.1%至 4.12%，截止本报告期末，应付债券余额 40,000.00 万元，重分类至一年内到期的非流动负债 40,000.00 万元。

注 13：湖北省地方政府债券 1，系武汉市财政局转贷给公司的 80,790.00 万元湖北省政府 2015 年公开发行的地方债，期限 7 至 10 年，年利率 3.44%至 3.6%，截止本报告期末，应付债券余额 30,474.00 万元。

注 14：湖北省地方政府债券 2，系武汉市财政局转贷给公司的 300,000.00 万元湖北省政府 2016 年公开发行的地方债，期限 5 至 7 年，年利率 3.04%至 3.3%，截止本报告期末，应付债券余额 300,000.00 万元，重分类至一年内到期的非流动负债 140,000.00 万元。

注 15：湖北省地方政府债券 3，系武汉市财政局转贷给公司的 54,902.00 万元湖北省政府 2019 年公开发行的地方债，期限 7 至 10 年，年利率 3.36%至 3.48%，截止本报告期末，应付债券余额 54,902.00 万元。

注 16：湖北省地方政府债券 4，系武汉市财政局转贷给公司的 150,000.00 万元湖北省政府 2020 年公开发行的地方债，期限 15 年，年利率 3.20%，截止本报告期末，应付债券余额 150,000.00 万元。

注 17：湖北省地方政府债券 5，系武汉市财政局转贷给母公司的 1,850,876.00 万元湖北省政府 2015 年公开发行的地方债，期限 7 至 10 年，年利率 3.4%至 4.13%，截止本报告期末，应付债券余额 1,085,808.39 万元。

注 18：湖北省地方政府债券 6，系武汉市财政局转贷给公司的 3,081,811.26 万元湖北省

政府 2016 年公开发行的地方债，期限 3 至 10 年，年利率 2.57%至 3.6%，截止本报告期末，应付债券余额 2,178,800.82 万元，重分类至一年内到期的非流动负债 929,662.94 万元。

注 19：湖北省地方政府债券 7，系武汉市财政局转贷给公司的 424,973.00 万元湖北省政府 2017 年公开发行的地方债，期限 5 至 10 年，年利率 3.81%至 4.2%，截止本报告期末，应付债券余额 383,677.00 万元。

注 20：湖北省地方政府债券 8，系武汉市财政局转贷给公司的 227,120.10 万元湖北省政府 2018 年公开发行的地方债，期限 1 至 5 年，年利率 3.5%至 3.82%，截止本报告期末，应付债券余额 74,656.21 万元，重分类至一年内到期的非流动负债 12,720.21 万元。

注 21：湖北省地方政府债券 9，系武汉市财政局转贷给公司的 1,039,642.33 万元湖北省政府 2019 年公开发行的地方债，期限 7 至 30 年，年利率 3.38%至 4.19%，截止本报告期末，应付债券余额 1,039,642.33 万元。

注 22：湖北省地方政府债券 10，系武汉市财政局转贷给公司的 660,578.60 万元湖北省政府 2020 年公开发行的置换债券，期限 5 至 15 年，年利率 2.64%至 3.57%，截止本报告期末，应付债券余额 660,578.60 万元。

注 23：湖北省地方政府债券 11，系武汉市财政局转贷给公司的 35,000.00 万元湖北省政府 2020 年公开发行的地方债，期限 20 年，年利率 3.71%，截止本报告期末，应付债券余额 35,000.00 万元。

注 24：湖北省地方政府债券 12，系武汉市财政局转贷给公司的 120,000.00 万元湖北省政府 2020 年公开发行的地方债，期限 7 年，年利率 3.4%，截止本报告期末，应付债券余额 120,000.00 万元。

（三十一）长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	11,152,870,379.45	3,631,179,245.60	1,064,620,418.71	13,719,429,206.34
专项应付款	882,098,467.21	43,385,745.32	394,171,594.01	531,312,618.52
合 计	12,034,968,846.66	3,674,564,990.92	1,458,792,012.72	14,250,741,824.86

1、长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	年末余额	年初余额
武汉市保障性住房投资建设有限公司	7,726,300,000.00	8,071,800,000.00

项 目	年末余额	年初余额
2017 年度第二期债权融资计划	1,820,000,000.00	2,000,000,000.00
光大金融租赁股份有限公司	1,077,000,000.00	
北金所债权融资计划	1,000,000,000.00	
工行融资租赁款	727,849,291.75	953,756,810.63
合 计	12,351,149,291.75	11,025,556,810.63

注 1：第二期债权融资计划，系本集团之母公司 2017 年发行“武汉市城市建设投资开发集团有限公司 2017 年度第二期债权融资计划”，金额 200,000 万元，截止 2020 年 12 月 31 日应付款项 182,000 万元。

注 2：光大金融租赁股份有限公司，系本集团之子公司所属单位武汉国博文化旅游发展有限公司 2019 年 9 月 29 日以洲际酒店部分设备设施及武汉国博新城 C3、C5、C6、C7 地下停车位作为租赁物与光大金融租赁股份有限公司签订融资租赁合同，借款本金 120,000 万元，截止 2020 年 12 月末，借款余额 118500 万元，其中一年内到期 10800 万元，长期应付款 107700 万元。

注 3：北金所债权融资计划，系本集团之子公司武汉新区建设开发投资有限公司 2020 年 1 月作为融资人与承销人交通银行股份有限公司、长江证券股份有限公司签订《债权融资计划承销协议》。根据协议，公司在北京金融资产交易所挂牌债权融资金额总额 70,000 万元。截止 2020 年 12 月 31 日应付款项 70,000 万元。

2020 年 3 月新区公司作为融资人与承销人交通银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司、长江证券股份有限公司签订《债权融资计划承销协议》。根据协议，公司在北京金融资产交易所挂牌债权融资金额总额 30,000 万元。截止 2020 年 12 月 31 日应付款项 30,000 万元。

注 4：工银融资租赁款系 2009 年 12 月，公司与武汉市人民政府城市建设基金管理办公室作为共同承租人、与出租人工银金融租赁有限公司签订的《售后回租合同》，分别将武汉长江公路桥（长江二桥）及其配套设施、武汉长丰桥及其配套设施、武汉月湖桥及其配套设施、武汉白沙洲大桥及其配套设施、武汉市污水治理项目及其配套设施、武汉晴川桥及其配套设施进行售后回租，上述各资产出售金额分别为：人民币 2,037,469,429.14 元、943,300,087.00 元、278,274,985.70 元、1,374,161,230.07 元、1,002,932,679.02 元、407,305,234.43 元；租赁保证金金额分别为：人民币 20,374,694.29 元、9,433,000.87 元、2,782,749.86 元、

13,741,612.30 元、10,029,326.79 元、4,073,052.34 元；租金总额分别为 3,116,392,390.74 元、1,442,815,862.92 元、425,632,912.27 元、2,101,835,511.91 元、1,534,026,338.68 元、622,989,927.62 元；公司收到的工银金融租赁有限公司支付上述资产的转让价款分别为人民币 2,037,469,429.14 元、943,300,087.00 元、278,274,985.70 元、1,374,161,230.07 元、1,002,932,679.02 元、407,305,234.43 元，共计 6,043,443,645.36 元。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司尚欠工银金融租赁有限公司支付上述资产的转让价款余额 953,756,810.63 元，其中一年内到期债务 225,907,518.88 元。

2、专项应付款年末余额最大的前五项

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1、“三供一业”改造资金	285,872,880.11	-6,648,657.98	119,933,258.37	159,290,963.76
2、经济补偿金	122,971,167.25		1,715,726.00	121,255,441.25
3、拆（搬）迁补偿款	68,034,913.53	29,541,963.68	825,356.41	96,751,520.80
4、仙桃市乡镇生活污水 处理 PPP 项目资金	255,360,000.00		228,681,988.00	26,678,012.00
5、房产专项基金	23,596,847.86			23,596,847.86
合计	755,835,808.75	22,893,305.70	351,156,328.78	427,572,785.67

（三十二）预计负债

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
产品质量保证	5,960,623.81	40,000.00	624,166.94	5,376,456.87
未决诉讼	2,530,959.01		470,660.33	2,060,298.68
合计	8,491,582.82	40,000.00	1,094,827.27	7,436,755.55

（三十三）递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	27,359,236.21	2,160,000.00	2,046,570.67	27,472,665.54	
合计	27,359,236.21	2,160,000.00	2,046,570.67	27,472,665.54	—

(三十四) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
国开（北京）新型城镇化发展基金五期	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
国开发展基金有限公司	40,000,000.00	44,000,000.00
其他	90,000.00	90,000.00
合 计	2,040,090,000.00	2,044,090,000.00

(三十五) 实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额
武汉市人民政府国有资产 监督管理委员会	100.00	4,240,000,000.00	100.00	3,900,000,000.00
合 计	100.00	4,240,000,000.00	100.00	3,900,000,000.00

(三十六) 其他权益工具

项目	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
附特殊条款中 期票据		700,000,000.00						700,000,000.00
合计		700,000,000.00						700,000,000.00

(三十七) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	84,051,316,769.13	4,673,574,513.98		88,724,891,283.11
合 计	84,051,316,769.13	4,673,574,513.98		88,724,891,283.11

(三十八) 专项储备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	33,149,843.46	42,147,692.43	48,783,251.00	26,514,284.89
合计	33,149,843.46	42,147,692.43	48,783,251.00	26,514,284.89

(三十九) 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	468,802,920.01	35,976,548.26		504,779,468.27
合 计	468,802,920.01	35,976,548.26		504,779,468.27

(四十) 未分配利润

项 目	本 年	上 年
上年年末未分配利润	7,180,876,786.74	6,560,955,070.34
重要前期差错更正		
本年年初未分配利润	7,180,876,786.74	6,560,955,070.34
加：本年归属于母公司股东的净利润	573,060,875.28	806,689,019.19
减：提取法定盈余公积	35,976,548.26	41,688,261.70
应付普通股股利	129,030,300.00	45,680,000.00
应付永续债利息	83,953,972.60	99,399,041.09
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	7,504,976,841.16	7,180,876,786.74

(四十一) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
(一) 公用事业收入	6,831,957,212.55	6,339,700,853.12	8,067,337,461.61	7,097,371,342.57
其中：1、供水收入及污水收入	2,774,270,876.07	2,291,343,532.18	2,791,541,259.97	2,199,928,886.03
2、燃气收入	4,057,686,336.48	4,048,357,320.94	5,275,796,201.64	4,897,442,456.54

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
(二) 房地产销售收入	7,476,252,824.81	4,997,437,982.63	5,062,869,543.54	2,661,841,658.16
(三) 工程结算/工程安装收入	3,555,187,535.46	2,994,424,784.81	3,602,025,914.89	3,152,449,515.18
(四) 公房租赁收入	30,026,042.85	16,564,288.46	45,640,129.51	20,595,259.80
(五) 勘察设计监理收入	1,169,505,662.73	807,042,226.42	982,001,291.36	585,797,002.55
(六) 酒店经营	46,461,105.76	103,076,648.15	83,291,709.52	156,205,021.66
(七) 物业管理费收入	94,664,241.09	92,669,013.17	88,199,403.34	85,331,912.03
(八) 展馆收入	84,245,305.45	16,560,535.67	107,543,208.83	42,335,396.82
(九) 水表销售收入	93,276,625.27	65,215,929.10	92,202,019.41	66,764,340.89
(十) 燃气具销售收入	52,553,465.70	36,385,109.16	75,328,696.74	55,673,231.72
(十一) 租赁收入	188,993,509.40	83,714,329.49	251,061,559.61	84,207,436.00
(十二) 会议中心经营收入	21,998,742.19	20,267,665.55	55,891,985.83	41,757,765.78
(十三) 停车费	68,285,208.81	68,008,310.93	89,900,760.50	83,506,099.92
(十四) 其他	1,036,259,689.63	865,987,234.37	442,860,804.12	440,877,318.83
合 计	20,749,667,171.70	16,507,054,911.03	19,046,154,488.81	14,574,713,301.91

(四十二) 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	861,860,164.59	712,025,483.33
减：利息收入	165,588,815.52	167,075,659.00
汇兑损益	-41,006,333.80	16,543,786.66
手续费及其他	13,545,681.01	9,158,899.36
合 计	668,810,696.28	570,652,510.35

(四十三) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	229,793,791.17	138,543,446.64
其他	5,010,615.47	3,296,475.31
合 计	234,804,406.64	141,839,921.95

(四十四) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	46,875,532.36	71,840,319.84
处置长期股权投资产生的投资收益	57,618,100.67	-4,637,020.70
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益	40,356.86	
持有可供出售金额资产期间取得的投资收益	-2,408,100.00	6,527,980.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	2,416,137.50	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	693,892.13	18,310,835.21
其他	1,771,191.12	3,788,497.49
合 计	107,007,110.64	95,830,611.84

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-2,416,137.50	2,416,137.50
按公允价值计量的投资性房地产	15,788,959.48	74,103,730.67
合 计	13,372,821.98	76,519,868.17

(四十六) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-86,541,217.68	-235,683,218.78
存货跌价损失	-5,939.73	-18,810.86
固定资产减值损失	-125,725.70	-14,140,065.35
无形资产减值损失		-2,738,275.10
合 计	-86,672,883.11	-252,580,370.09

(四十七) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	12,084,680.59	40,344,357.19
其他	-201,366.40	-3,628,036.34
合 计	11,883,314.19	36,716,320.85

(四十八) 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	715,881.23	660,894.15
与企业日常活动无关的政府补助	29,404,287.35	29,315,092.28
盘盈利得	34,225.80	118,399.55
捐赠利得	48,365,630.99	75,885,189.47
违约赔偿收入	3,634,822.22	6,122,955.99
其他利得	79,379,360.83	45,575,625.41
合 计	161,534,208.42	157,678,156.85

(四十九) 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	18,354,017.69	10,047,483.56
捐赠支出	4,534,036.46	95,757.86
扶贫支出	200,000.00	110,000.00

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	22,436,230.00	14,316,956.85
合 计	45,524,284.15	24,570,198.27

(五十) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	629,124,100.26	503,018,902.01
递延所得税费用	-16,379,321.24	33,867,255.47
合 计	612,744,779.02	536,886,157.48

(五十一) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
(一) 以后将重分类进损益的其他综合收益						
1.自用房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产	28,386,699.68	7,096,674.92	21,290,024.76	745,518,466.84	186,379,616.71	559,138,850.13
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				5,220,572.75	1,305,143.19	3,915,429.56
小 计	28,386,699.68	7,096,674.92	21,290,024.76	740,297,894.09	185,074,473.52	555,223,420.57
2.可供出售金融资产	-69,813.38	-10,472.01	-59,341.37	-11,008.25	-2,752.06	-8,256.19

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
公允价值变动损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	-69,813.38	-10,472.01	-59,341.37	-11,008.25	-2,752.06	-8,256.19
合 计	28,316,886.30	7,086,202.91	21,230,683.39	740,286,885.84	185,071,721.46	555,215,164.38

(五十二) 合并现金流量表

1、将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	935,607,897.79	1,131,329,524.76
加：资产减值准备	86,672,883.11	252,580,370.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,173,678,739.26	1,247,226,782.61
无形资产摊销	68,941,701.45	55,253,110.41
长期待摊费用摊销	30,007,293.87	10,570,154.66
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）	17,638,136.46	-36,716,320.85
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	16,987,820.59	9,386,589.41
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-13,372,821.98	-76,519,868.17
财务费用（收益以“—”号填列）	861,860,164.59	748,848,072.42
投资损失（收益以“—”号填列）	-107,007,110.64	-95,830,611.84
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-27,652,139.30	-1,803,863.92
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-2,479,329.04	35,671,119.39
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,315,789,240.58	-9,242,027,997.21

补充资料	本年发生额	上年发生额
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-4,345,609,345.21	-4,431,513,101.91
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	3,642,045,927.09	8,238,697,904.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	21,530,577.46	-2,154,848,135.87
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	26,665,933,878.76	29,172,621,912.81
减：现金的年初余额	29,172,621,912.81	31,120,890,139.96
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	-2,506,688,034.05	-1,948,268,227.15
2、现金和现金等价物的构成		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	26,665,933,878.76	29,172,621,912.81
其中：库存现金	164,760.50	175,254.31
可随时用于支付的银行存款	26,664,017,821.38	29,165,367,512.85
可随时用于支付的其他货币资金	1,751,296.88	7,079,145.65
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	26,665,933,878.76	29,172,621,912.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及 现金等价物		

九、或有事项

截止 2020 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司实际控制人基本情况

实际控制人	企业类型	注册地	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比 例
武汉市国有资产监 督管理委员会	行政单位	湖北省武汉市江汉区唐家墩路 32 号	100%	100%

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

(三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(十一) 长期股权投资。

(四) 其他关联方

1. 销售货物

本报告期无重大关联方销售货物或是提供劳务行为。

2. 采购货物

本报告期无重大关联方采购货物或是提供劳务行为。

3. 未结算项目款项

本报告期不存在重大未结算项目款项事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

账 龄	年末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准 备	账面余额		坏账准 备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	158,174,901.85	96.86		11,561,508.47	100.00	
1 年至 2 年(含 2 年)	5,131,137.30	3.14				
合 计	163,306,039.15	100.00		11,561,508.47	100.00	

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	26,416,511,533.49	26,183,537,577.90
合 计	26,416,511,533.49	26,183,537,577.90

1、其他应收款项

其他应收款按账龄结构列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	15,854,905,606.21	60.02		13,810,634,911.81	52.75	
1 至 2 年	1,771,143,512.43	6.70		5,581,359,503.64	21.32	
2 至 3 年	2,035,540,225.56	7.71		2,512,133,587.66	9.59	
3 年以上	6,755,161,137.70	25.57	238,948.41	4,279,648,523.20	16.34	238,948.41
合计	26,416,750,481.90	100.00	238,948.41	26,183,776,526.31	100.00	238,948.41

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	6,824,493,022.92	198,691,329.22	312,325,440.28	6,710,858,911.86
对合营企业投资	99,949,493.60	40,008,944.69		139,958,438.29
对联营企业投资	256,300,000.00	-206,300,000.00	50,000,000.00	
小 计	7,180,742,516.52	32,400,273.91	362,325,440.28	6,850,817,350.15
减：长期股权投资 减值准备				
合 计	7,180,742,516.52	32,400,273.91	362,325,440.28	6,850,817,350.15

2、长期股权投资明细

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动	其他	
合 计	7,180,742,516.52	198,691,329.22	362,325,440.28	40,008,944.69			-206,300,000.00	6,850,817,350.15
一、子公司	6,824,493,022.92	198,691,329.22	312,325,440.28					6,710,858,911.86
武汉市水务集团有限公司	2,911,280,767.61							2,911,280,767.61
武汉市燃气热力集团有限公司	1,020,629,677.63							1,020,629,677.63
武汉城投房产集团有限公司	22,952,600.00							22,952,600.00
武汉桥建集团有限公司	416,070,023.90							416,070,023.90
武汉大桥实业集团有限公司	154,325,440.28		154,325,440.28					
武汉新区建设开发投资有限公司	60,000,000.00							60,000,000.00
武汉城投联合开发集团有限公司	400,000,000.00							400,000,000.00
武汉市信息管网投资有限公司	26,770,000.00							26,770,000.00
武汉新城国际博览中心有限公司	350,000,000.00							350,000,000.00

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动	其他	
武汉市建兴基础设施建设有限公司	26,300,000.00							26,300,000.00
武汉城投车站资产经营管理有限公司	16,000,000.00		16,000,000.00					
武汉城投停车场投资建设管理有限公司	50,000,000.00							50,000,000.00
武汉市政工程设计研究院有限责任公司	90,795,725.67							90,795,725.67
武汉立城建设发展有限公司	130,000,000.00		130,000,000.00					
武汉光谷智能交通科技有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00					
武汉市铁路建设投资开发有限责任公司	750,000,000.00							750,000,000.00
武汉城投文化产业投资发展有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00
武汉城市公共设施运营发展有限公司	30,000,000.00							30,000,000.00

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动	其他	
公司								
武汉长江现代水务发展有限公司	237,368,787.83							237,368,787.83
武汉誉城建设集团有限公司	100,000,000.00							100,000,000.00
武汉天兴洲道桥投资开发有限公司		100,000,000.00						100,000,000.00
武汉市房安建筑结构鉴定检测中心		17,444,274.02						17,444,274.02
武汉市民用建筑应用技术开发公司		6,063,963.52						6,063,963.52
武汉路通市政工程质量检测中心		40,788,850.24						40,788,850.24
武汉物联新干线商业管理投资有限公司		15,300,000.00						15,300,000.00
武汉市民用建筑设计研究院有限责任公司		19,094,241.44						19,094,241.44

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动	其他	
二、合营企业	99,949,493.60			40,008,944.69				139,958,438.29
武汉临空经济区建设投资开发有限公司	99,949,493.60			40,008,944.69				139,958,438.29
三、联营企业	256,300,000.00		50,000,000.00				-206,300,000.00	
武汉首京建投城市投资发展合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00		50,000,000.00				-50,000,000.00	
中建武汉杨泗路桥建设运营有限公司	50,000,000.00						-50,000,000.00	
武汉江汉七桥建设发展有限公司	20,000,000.00						-20,000,000.00	
中建三局湖北大东湖深隧工程建设运营有限公司	30,000,000.00						-30,000,000.00	
武汉青烽建设投资有限公司	8,000,000.00						-8,000,000.00	
武汉新武金堤建设投资有限公司	40,000,000.00						-40,000,000.00	
中建三局武汉江汉六桥接线工程建设运营有限公司	8,300,000.00						-8,300,000.00	

(四) 营业收入、营业成本

1、营业收入明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	224,037,404.03	224,037,404.03		
房地产销售收入	224,037,404.03	224,037,404.03		
其他业务小计	129,130,179.66	20,955,965.57	179,244,827.03	17,001,397.36
（一）租赁收入	746,946.10		1,710,554.76	
（二）其他	128,383,233.56	20,955,965.57	177,534,272.27	17,001,397.36
合 计	353,167,583.69	244,993,369.60	179,244,827.03	17,001,397.36

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	140,709,159.54	193,353,708.00
权益法核算的长期股权投资收益	40,008,944.69	19,075,532.40
可供出售金融资产等取得的投资收益	-2,408,100.00	6,467,100.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	7,851.00	
合 计	178,317,855.23	218,896,340.40

武汉市城市建设投资开发集团有限公司

二〇二一年四月二十三日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420106081978608B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

1-5

名称	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2013年11月06日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	长期
执行事务合伙人	石文先; 管云鸿; 杨荣华;	主要经营场所	武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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



登记机关

2020-12-10

证书序号: 0002385

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》。



会计师事务所

执业证书

名 称: 中审众环会计师事务所(特殊普通

首席合伙人: 石文先

主任会计师: 420106000311665

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

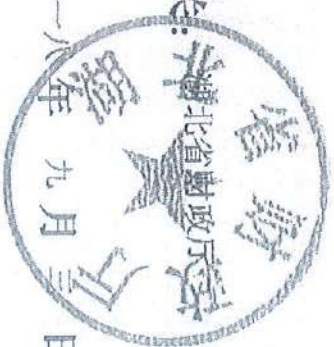
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

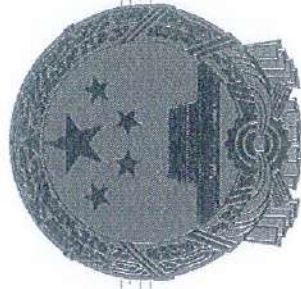
批准执业日期: 2013年10月28日

发证机关:



二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制

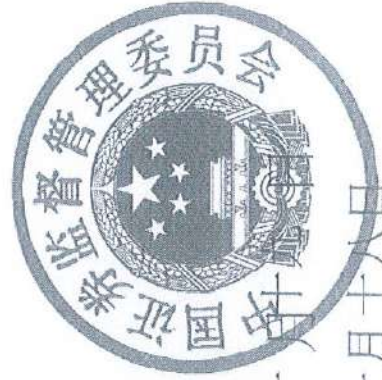


证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十八日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十八日



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 has passed inspection and is valid for one more year.

朱峰(420100054413)

2020年已通过



证书编号: 420100054413
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 01 月 27 日
Date of Issuance



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



2015年05月18日

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

发证日期: 2014 年 08 月 08 日
Date of Issuance: / /

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

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

同意调入

Agree the holder to be transferred to

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This
this 钟玉刚(420100050041)

2020年已通过



证书编号: 420100050041
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 08 月 08 日
Date of Issuance