

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券年度报  
告  
(2021 年)

2022 年 04 月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2021 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”。

# 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司基本情况.....	6
一、公司基本信息.....	6
二、信息披露事务负责人基本信息.....	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况.....	7
四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况.....	7
五、公司独立性情况.....	8
六、公司合规性情况.....	9
七、公司业务及经营情况.....	9
第二节 公司信用类债券基本情况.....	20
一、公司信用类债券基本信息.....	20
二、公司债券募集资金使用情况.....	25
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况.....	28
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....	28
五、增信措施情况.....	28
六、中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、审计情况.....	30
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....	30
三、合并报表范围变化情况.....	34
四、报告期内亏损情况.....	34
五、资产受限情况.....	34
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	35
七、资金占款情况.....	35
八、有息负债逾期和变动情况.....	35
九、对外担保情况.....	35
十、信息披露事务管理制度变更情况.....	35
第四节 创新债券特别事项.....	39
一、发人为可交换债券发行人.....	39
二、发人为绿色公司债券发行人.....	39
三、发人为可续期公司债券发行人.....	39
四、发人为扶贫公司债券发行人.....	39
五、发人为一带一路公司债券发行人.....	39
第五节 向普通投资者披露的信息.....	40
第六节 财务报告.....	41
一、财务报表.....	41
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	59
第八节 备查文件.....	60
附件一、发行人财务报告.....	62

## 释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/本公司/发行人简称/江岸国资	指	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
报告期	指	2021 年 1-12 月
报告期末	指	2021 年 12 月末

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

中文名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
中文简称	江岸国资
外文名称（如有）	Wuhan Jiangan State-owned Assets Management Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	JA_AMS
法定代表人	王浩
注册资本（万元）	171,509.036
实缴资本（万元）	171,509.036
注册地址	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层
办公地址	武汉市江岸区洞庭街 45 号
邮政编码	430014
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	宋卫平
职位	副总经理
联系地址	武汉市江岸区洞庭街 45 号
电话	027-82833833
传真	027-82814419
电子信箱	172718547@qq.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

#### (一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局

报告期末实际控制人姓名/名称：武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局

#### (二) 控股股东、实际控制人的变更情况

##### 1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

##### 2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员发生如下变更：

变更时间	人员姓名	就任/离任	职务
2021年07月08日	邹鹏海	就任	副董事长、总经理
2021年07月08日	胡磊	离任	副董事长、总经理

新就任人员情况

适用 不适用

邹鹏海，男，本科学历，历任湖北省武汉市江岸区委组织部组织科科长、副主任科员、主任科员，湖北省武汉市江岸区委组织部干部教育科科长，湖北省武汉市江岸区委巡察办副主任，湖北省武汉市江岸区委大智街道工委副书记。现任公司副董事长、总经理。

本次变动符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，本次变动相关人员不存在被调查、采取强制措施情形或存在严重失信行为。

## 五、公司独立性情况

(一) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

### 1、资产独立情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营能力。公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人违规占用而损害公司利益的情况，公司与控股股东、实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

### 2、人员独立情况

公司在劳动和人事方面独立，公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生，并按照公司章程等相关规定独立履行职责。

### 3、机构独立情况

公司依法设立董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构。

### 4、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

### 5、业务经营独立情况

发行人拥有独立的业务，建有完整的业务经营体系，自主经营，自负盈亏。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由公司业务人员以公司名义办理相关事宜。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

(二) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排等

发行人以市场化要求进行关联交易，所有的关联交易均在保证市场化定价的基础上履行公司相应模块的制度。公司将在年度审计报告中对关联交易信息进行详细披露。报告期内，公司关联交易明细如下：

## (1) 提供劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	3,297.62	3.97	343.35	0.35

## (2) 关联方应收应付款项余额

项目	年末余额		年初余额	
	金额（万元）	所占余额比例（%）	金额（万元）	所占余额比例（%）
应收账款				
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	523.28	2.18	353.65	6.33
合计	523.28	2.18	353.65	6.33
其他应收款				
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	11,957.33	11.94	15,013.84	18.37
合计	11,957.33	11.94	15,013.84	18.37
债权投资				
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	29,607.91	100.00	38,247.00	100.00
合计	29,607.91	100.00	38,247.00	100.00
其他应付款				
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	140,606.06	33.96	174,121.27	36.49
合计	140,606.06	33.96	174,121.27	36.49
合同负债				
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	283.87	0.45		
合计	283.87	0.45		

## 六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

## 七、公司业务及经营情况

## (一) 公司业务情况

## 1、主营业务介绍

公司的经营范围为：国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资及投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、经营模式

近几年发行人的主要业务收入来自于建筑安装、租赁业务和房产交易板块。业务具体运营模式如下：

1) 建筑安装。发行人的建筑安装收入主要来自发行人的二级子公司武汉岸房建筑工程有限公司（以下简称“建筑公司”）。建筑公司长期以来坚持市场化运作，通过国家规定的招标公告发布媒体如政府采购网、武汉建设信息网等，获取公开招标信息，对符合公司自身经营情况和特点的项目进行筛选，然后组织人员进行投标策略分析，其中包括项目概况、业主实力、企业自身实力和竞争对手等。确定参与投标后，按要求进行报名，通过资格预审后领取招标文件。针对招标文件的内容和要求，建筑公司在标前分析研究的基础上，进一步分析项目特点，并进行现场踏勘，研究切实可行的施工组织方案，测算合理报价，综合拟定投标策略，制作、报送投标文件，按时开标，在网上查看中标结果。

建筑公司中标后，或组建项目部进行项目承建工作，依靠公司的专业团队和技术实力对所承接工程的生产要素、施工现场、项目信息、项目合同等实行全流程管理，严格管控施工质量、施工进度、施工成本和施工安全，通过项目经营核算对项目成本的控制和收入的确认。

2) 租赁业务。国有资产的运营管理是发行人非常重要的职责，发行人通过对自营房产的出租，获得租赁业务收入。发行人取得房产，部分以购置取得，部分以江岸国资局发文划拨形式实现。划拨形式实现的，发行人根据文件精神办理相关手续，划拨获得产权的，发行人按规定办理过户手续，划拨仅获得使用权的，发行人按规定签订租约、办理使用权证等手续。发行人租赁业务收入的主要来源于自营项目中的商铺，发行人的商铺分布较散，且分布于江岸区各中心地区，整体所处地理位置较好，市场价值较高，租金收入有较强保障。

3) 房产交易。发行人房屋交易业务板块主要收入来源为房屋销售，包括商品房、保障性住房、政策允许范围内的国有公房的交易等，盈利模式主要是房屋成本收入差。发行人该板块业务的营业收入整体呈下降趋势，主要为公司开发的长江明珠、台北沁园、华清园商铺及地下停车位等项目于 2011 年集中开盘销售并逐年消化，同时公司尚未开发新的楼盘，因此房屋交易量逐年减少。

## （二）公司业务发展目标

### 1、所在行业情况

#### （1）建筑业

##### 1) 行业概况

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务。

建筑业是国民经济的重要支柱性产业，与宏观经济形势具有高度的相关性，固定资产投资规模对建筑业发展的影响最为直接和突出，在固定资产投资的拉动下，2006-2011 年我国建筑业总产值增长率均保持在 20%以上。随着我国国民经济增速放缓，固定资产投资规模增长速度有所下降，建筑业发展速度也随之减缓，但随着中国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长。数据显示，从 2012 年到 2021 年，中国建筑业总产值从 137,217.9 亿元持续上涨至 293,079 亿元，十年间总产值增加了一倍以上。建筑业总产值占国内生产总值的比重基本保持在 25%上下波动。

从国内来看，疫情短期我国经济正在稳步发展，城镇化如火如荼，基础设施建设方兴未艾。同时，为了振兴经济，国家特别提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，这也是近期行业关注的热点，将成为下一步工程建设领域的投资热点，给建筑业带来重大发展机遇。从国际环境来看，拉美、东南亚、非洲等发展中国家经济表现较为景气，国内基础设施建设需求高涨，为中国建筑企业“走出去”提供了重大机遇。从中长期看来，我国建筑业的国民经济支柱产业地位稳固，建筑业在国内外仍具有较大发展机遇。

#### 2012-2021 年全国建筑业概况

单位：家、亿元、万人、万元/人

年度	企业个数	从业人数	总产值	签订合同额	本年新签合同额	按总产值计算的劳动生产率

2012 年	75,280	4,267.24	137,217.86	247,339.52	146,784.87	32.16
2013 年	78,919	4,499.31	160,366.06	289,423.26	174,957.37	35.64
2014 年	81,141	4,536.97	176,713.40	323,613.77	184,683.31	38.95
2015 年	80,911	5,093.67	180,757.47	338,001.42	184,401.54	35.49
2016 年	83,017	5,185.24	193,566.78	374,272.24	212,768.30	37.33
2017 年	88,059	5,536.90	213,953.96	439,524.36	254,665.71	38.64
2018 年	95,400	5,563.30	235,086.00	494,409.05	272,854.07	37.32
2019 年	103,814	5,427.37	248,445.77	545,038.89	289,234.99	45.78
2020 年	116,716	5,366.92	263,947.04	595,576.76	325,174.42	42.29
2021 年	128,746	5,282.94	293,079	656,887	334,558	47.32

自 2010 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.6%以上。2020 年和 2021 年连续两年占比超过 7%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

## 2) 行业发展特征

目前我国建筑行业总体竞争激烈，市场化程度较高，表现出以下特点：

①呈现总体市场完全竞争、细分市场不均衡的特点。

中国建筑市场准入门槛较低，建筑企业数量众多，经营业务比较单一，行业集中度较低，导致中低端建筑市场竞争非常激烈，利润水平较低；但高端建筑市场产能仍显不足，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

②呈现竞争同质化明显、专业化分工不足的特点。

中国建筑企业同质竞争严重，经营领域主要集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，建筑企业专业化分工程度低，与建筑业多层次专业化分工的需求不相适应。

③呈现大型建筑企业的竞争优势较为明显的特点。

从总体上来看，具备技术管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业占据较大市场份额。发达地区、建筑强省的大中型建筑企业占据了一定的市场份额，主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

#### ④呈现高债务水平的特点

由于建筑企业在项目建设过程中垫资压力较大，产生大量的应收账款，企业为满足资金周转需求而选择大量举债，导致建筑行业资产负债率在重点行业中处于较高水平。

#### ⑤资产呈现轻资产运行，资产以存货和应收账款为主的特点

建筑行业是一个轻资产行业，典型的建筑施工企业流动资产中存货、应收款项占比高。其中存货主要包括建筑工程的原材料、工程项目的开发成本和已完工尚未结算款项。应收款项主要为应收取的已结算工程合同款。

#### ⑥现金流呈现季节性波动特点

不同于其他生产性行业全年会产生稳定的现金流，建筑行业现金流受到施工周期影响，现金流周期性明显。年初企业集中签订新合同，进入到垫资投入阶段，对应前三季度的经营性现金流出和筹资性现金流入规模较大。四季度集中回款期，行业经营性现金流由负转正，筹资性现金流相应收缩。

### 3) 行业面临的挑战

建筑工程所需钢材、水泥等原材料占生产成本比例较高，由于建筑行业的生产经营周期较长，原材料价格波动对建筑企业盈利水平带来一定影响。同时建筑行业具有劳动力密集的特性，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，社会进入老年化、生活成本提高、劳动力社会保障提高等因素，增加了建筑业劳动力的成本。近年来，全国 30 个主要城市建筑人工日均成本呈不断增长趋势，“民工荒”问题也给建筑企业的用工带来一定困难。

随着经济发展的需要，建筑行业市场得到不断细化，工业项目的比重逐渐增大，同时在科学技术不断提高的背景下，智能建筑近几年迅速发展，大量发包项目归属高附加值方向，我国工业建筑领域纷纷转向高技术、尖端和新兴行业。这些因素促使承包从单纯的土木工程转向以技术为主的成套设备的工程建设，由劳动向技术密集型转化，工程承包范围已超出过去单纯的工程施工和安装，逐步成为货物、技

术和服务贸易的综合载体。且国家积极推动新型基础设施建设。2020 年新冠疫情发生以来，国家提出：加快城市轨道交通、特高压、5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。要加快推进国家规划已明确的重大工程和基础设施建设，要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。传统基础设施与新型基础设施的协调发展将成为新的挑战。

#### 4) 行业发展前景

##### ①国内形势

一是城镇化建设带来建筑市场的持续增长。2019 年中国城镇化率为 60.6%，而发达国家平均约 80%，中国还有很大空间，但城镇化的人口将更多聚集到城市群都市圈。我们预测，到 2030 年中国城镇化率达 71%时，新增 2 亿城镇人口的 80%将集中在 19 个城市群，60%将在长三角、粤港澳、京津冀等 7 个城市群，未来上述地区的轨道交通、城际铁路、教育、医疗、5G 等基础设施将面临严重短缺。2020 年 2 月 14 日，中央全面深化改革委员会第十二次会议审议了《关于推动基础设施高质量发展的意见》，会议提出：基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

二是国家积极构建区域协调发展的新机制，国内建筑业面临区域性市场新机遇。2020 年 5 月 11 日，国务院《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出：完善产业政策和区域政策体系，构建区域协调发展新机制，完善雄安新区、海南自贸区、东北振兴发展、京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大区域战略推进实施机制，形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的区域经济布局。

三是国家推进西部大开发形成新格局，基础设施将是重点投资领域。2020 年 5 月 17 日，中共中央、国务院印发了《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，要求强化基础设施规划建设，加快推进西部地区绿色发展。提高基础设施通达度、通畅性和均等化水平，推动绿色集约发展。

##### ②区域情况

“十三五”期间湖北建筑业在产业规模、行业发展、体制机制改革、优化营商环境等方面成绩显著，亮点纷呈。建筑业总产值实现 7.35 万亿，年均增长率达到 10.4%，较“十二五”时期增长 81.6%；产业规模在 2016 年~2019 年保持全国第三，2020 年受新冠肺炎疫情影响位居全国第 4。2020 年建筑业增加

值突破 3073 亿元，占全省国内生产总值的比重为 6.7%。根据湖北省住房和城乡建设厅发布的《湖北建筑业发展“十三五”规划纲要》，“十四五”期间，建筑业增加值占比保持全省 GDP 的 6.5%以上。要借助数字化、智能化建造技术，通过新型建筑工业化，加快推进设计建造方式创新，促进建筑业转型升级，实现高质量发展。到 2025 年，创建 20 个以上国家级新型建筑工业化示范工程，装配式建筑占新建建筑面积的比例不低于 30%。全省建成 5 个产业技术研究院或工程技术研究中心、10 个企业技术中心，攻克重大关键技术不少于 20 项，完成重大科技示范工程不少于 50 项。

发行人所处的武汉市近年来发展迅速。一带一路、长江经济带、国家创新型城市试点等国家战略在武汉叠加，军运会在汉举办助力武汉发展，将为武汉建筑业发展提供重大机遇。《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确指出，展望 2035 年，国家中心城市全面建成，长江经济带核心城市作用充分发挥，国际化大都市功能明显增强，基本建成现代化大武汉。在“十四五”的目标中：锚定 2035 年远景目标，紧紧围绕国家中心城市、长江经济带核心城市和国际化大都市总体定位，加快打造全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心，努力建设现代化大武汉。江岸区围绕“汉口之心、美好江岸”总体定位，着力优化提升汉口历史文化风貌区、汉口滨江国际商务区、后湖产城融合示范区、长江新区谌家矶片区、建设大道金融产业带，加快打造汉口历史文化中心、武汉现代商贸中心、中部金融保险中心、国家双创示范基地，努力建设现代化强区。江岸区和武汉市的快速发展将给发行人发展带来重大的机遇。

## （2）租赁行业

发行人所处的租赁行业主要是公司自营项目中的商铺出租行业。与宏观经济发展具有周期性一样，商铺出租行业的景气程度也具有一定的周期性。固定资产投资的波动要高于 GDP 的波动，商铺出租行业的波动整体上大于固定资产投资的波动。一般而言，商铺项目成熟周期为 2.5 年左右，在投资建设初期往往面临资金投入大、收入较少的现象，在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加。同时，商铺出租的供求状况主要受当地经济发展水平和消费水平的影响，商铺出租的定价受当地经济发展水平和居民生活消费等因素影响较大。商铺出租正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，行业优势向具有品牌、资金优势的商业地产集中，行业竞争也变得日益激烈。

### 1) 有利因素

#### ①国民经济的持续健康稳定发展

未来几年我国国内生产总值保持较快速增长，宏观经济的持续、健康、稳定发展将成为该行业快速发展的动力。

②城市化进程的加快能产生巨大的商业地产消费需求。

城镇化是不可抗拒的经济和社会发展规律。与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。我国城镇人口占总人口比例远低于世界发达国家水平。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，到 2025 年，常住人口城镇化率将提升到 65%。因此，城市化进程的加快，伴随农村劳动力向城市的转移，必然带动商铺出租业务的持续发展。

## 2) 不利因素

①进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对规模化商铺出租的商业群体资金实力的要求越来越高，新进入者将面临较高的行业壁垒。

②行业竞争加剧

由于商铺出租业务行业利润较高，不少公司和个人通过各种途径进入该行业，商铺出租市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

## 2、公司所处行业地位

发行人作为江岸区进行国有资产管理的国有企业，是承担江岸区城市建设、城市街区改造、公租房、廉租房等国有资产的经营管理的重要载体，对促进城市健康快速发展起到重要作用。发行人在武汉市江岸区内的土地整理、老旧小区改造、国有资产经营管理中保持市场垄断地位，在推动地方经济发展方面一直拥有政府广泛持续的支持。

## 3、公司面临的主要竞争状况

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，建筑安装企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入建筑安装行业。同时，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和

完善，建筑安装行业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，行业竞争日趋激烈，公司在面临的市场竞争环境中具有如下优势：

#### （1）区位优势

发行人所在的武汉市江岸区是中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员所在地，是全市的政治、经济、文化、信息中心。

江岸区位于武汉市中心城区，基础条件优良，交通便利，距阳逻深水良港 15 公里，武汉天河机场 25 公里，与京珠、沪蓉高速公路等连通十分方便，长江二桥、二七长江大桥、天兴洲长江大桥、长江隧道等“三桥一隧”沟通大江两岸，形成了“水陆空”多功能、快速通畅的立体交通体系。江岸区是武汉金融商贸繁荣的缩影，银行、钱庄高度集中，历史上拥有美国花旗银行、英国汇丰银行等 28 家外国银行和 40 家本地钱庄，是当时世界知名的重要进出口商埠，具备优越的区位优势、雄厚的商贸基础和良好投资环境。2021 年全年完成地区生产总值 1500 亿元，增长 19%，超计划目标 11 个百分点；完成固定资产投资 400 亿元，增长 17%，超计划目标 9 个百分点；区级一般公共预算收入达 107 亿元，增长 31.6%。江岸区综合实力不断增强，经济发展加速回归常态，主要经济指标位居全市前列，为发行人的发展提供了良好的环境。

#### （2）政策环境优势

发行人作为江岸区重要的国有控股公司，在发展过程中得到政府大力支持。为做大发行人规模，有效使发行人发挥国有资产保值增值功能，江岸区政府先后向发行人拨付货币资金增资，截至 2021 年 6 月末，发行人注册资本为 17.15 亿元。未来伴随江岸区经济发展，预计政府将向发行人持续注入优质资产，并陆续将更多动迁及建筑安装业务委托至发行人，为发行人业务发展提供稳定基础。

#### （3）高等级的建筑安装资质优势

发行人全资子公司建筑公司拥有建筑工程施工总承包一级资质（证书编号 D142026931），地基基础工程专业承包壹级、市政公用工程施工总承包贰级资质等（编号 D242028664），电力工程施工总承包叁级等资质（编号 D342012341）

建筑公司属国有壹级综合性施工企业，被武汉市建筑业协会评选“AAA”信誉企业，2008 年已通过 GB/T19001-2000《质量管理体系——要求》、GB/T24001-2004《环境管理体系——规范及使用指南》、GB/T28001-2001《职业健康安全管理体系——规范》的认证。

#### （4）较好的人力资源优势和管理优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为发行人管理及运作提供了良好的人力资源支持。发行人技术力量雄厚，现有员工 1000 多人，各类专职建筑、结构、暖通、给排水、电气、装饰设计等专业技术人员 300 多人，其中壹级注册建造师 12 人，二级注册建造师 10 人，高级工程师 22 人，拥有大、中型机械设备 300 余台套。

同时，发行人形成了一套适合工程建设管理办法，建立了项目前期工作项目库，推行了工程管理制度，充分发挥所属单位的管理能力，确保了工程质量、进度与安全；建立了工程项目监督的全过程跟踪审计制度，进一步加大了项目监管力度，有效杜绝了管理漏洞，提高了效益。

#### （5）较强的融资优势

发行人在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用商业银行贷款、银行间市场发债、交易所市场发债等多种方式筹措建设资金。在业务的发展过程中，发行人与国家开发银行、中国进出口银行、工商银行、交通银行等建立了良好的合作关系。

随着江岸区经济实力的稳步提升，地区财政总量的不断增加，经营规模不断扩大，发行人经营实力持续增强，在区域经济运行中发挥着重要作用，尤其是主营业务在行业内具有不可替代的地位，具有广阔的市场空间和良好的发展前景，这为发行人未来经营收益的稳定性和成长性提供了有力保障。

## 4、未来发展规划

公司基于确保国有资产保值增值的要求，针对自身发展情况制订了如下发展战略：

（1）坚持企业制度化建设。建立健全内控制度，强化公司各种规章制度的刚性建设，推进公司经济活动的计量性与科学性。加强内部监督，发挥公司内部审计的监督功能，加大内审工作的力度，促进公司规范运作。

（2）不断加强融资工作。加强企业财务管理，多方面探索融资渠道，争取大额、中长期贷款，降低融资风险；积极探索各种融资工具发行方式，将解决企业短期融资需求与谋划企业长远发展结合起来。

（3）推动重点项目进展。对吉庆街、青岛路等项目仍然采取主动跟踪，积极营销，探索合作的方式，利用综合手段将吉庆街项目进一步市场化、规范化；同时，配合有关部门积极进行项目招商，确立青岛路片在全市历史街区改造项目中的示范性地位。

(4) 积极寻求新的盈利点。公司不仅要进一步重视青岛路、吉庆街等重点项目的开发利用，也需要积极投入精力于后续项目的寻找和开发。紧跟国家“一带一路”、“长江经济带”、“长江新城”的发展战略，掌握新型城镇化引发的基础设施建设需求，强化以房屋建筑工程施工总承包为支撑的资质多元化。

### (三) 公司业务经营情况

#### 1. 各业务板块收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块/产品(服务)	收入	收入占比 (%)	变动比例 (%)	成本	成本占比 (%)	变动比例 (%)	毛利占比 (%)	变动比例 (%)	毛利率 (%)
经租房产租赁	14,897,156.94	1.8%	-16.1%	9,685,131.4	1.37%	5.42%	4.16%	-39.18%	34.99%
自有房产租赁	83,540,033.82	10.07%	55.33%	33,433,853.15	4.75%	1,826.65%	39.98%	-3.73%	59.98%
房地产销售及交易	95,420,931.66	11.5%	4.2%	82,054,497.98	11.65%	4.25%	10.67%	3.85%	14.01%
建筑安装	510,139,024.11	61.48%	-27.15%	493,090,312.14	69.99%	-27.54%	13.6%	-13.41%	3.34%
动迁服务	38,413,707.81	4.63%	2.62%	29,020,711.96	4.12%	28.85%	7.5%	-37.01%	24.45%
中介服务	16,508,130.12	1.99%	309.36%	8,125,391.86	1.15%	241.53%	6.69%	406.94%	50.78%
物业管理	43,056,670.53	5.19%	21.84%	38,566,134.09	5.47%	21.02%	3.58%	29.36%	10.43%
其他	20,621,922.71	2.49%	38.58%	8,213,350.47	1.17%	-32.11%	9.9%	346.01%	60.17%
其他业务小计	7,212,660.99	0.87%	-67.33%	2,298,187.71	0.33%	-81.9%	3.92%	-47.64%	68.14%
合计	829,810,238.69	100.02%	-15.07%	704,487,570.76	100%	-17.29%	100%	-0.04%	15.1%

#### 2. 新增业务情况

报告期内，本公司无新增业务板块。

### (四) 报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于自有房产租赁和建筑安装等业务板块，占比 53.58%，为本公司主要经营业务。

## 第二节 公司信用类债券基本情况

### 一、公司信用类债券基本信息

债券简称	18 岸资 01
债券代码	112707.SZ
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2018 年 05 月 21 日
起息日	2018 年 05 月 22 日
最近回售日	2021 年 05 月 22 日
到期日	2023 年 05 月 22 日
债券余额（亿元）	5.51
票面利率（%）	4.00
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	长江证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	长江证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	2021 年 5 月 22 日，发行人将票面利率调整为 4.00%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2021 年 5 月 22 日，投资者回售金额为 0.39 亿元
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发	不适用

及执行情况	
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	19 岸资 01
债券代码	112843.SZ
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2019 年 01 月 17 日
起息日	2019 年 01 月 18 日
最近回售日	2022 年 01 月 18 日
到期日	2024 年 01 月 18 日
债券余额（亿元）	0.2
票面利率（%）	3.05
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	长江证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	长江证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触	2022 年 1 月 18 日，发行人调整票面利率为 3.05%

发及执行情况	
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2022 年 1 月 18 日，投资者回售金额 1.9 亿元
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21 岸资 01
债券代码	149649.SZ
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2021 年 11 月 24 日
起息日	2021 年 11 月 25 日
最近回售日	2024 年 11 月 25 日
到期日	2026 年 11 月 25 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.35
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	长江证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人	长江证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	17 江岸国资 MTN001
债券代码	101762042. IB
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2017 年度第一期中期票据
发行日	2017 年 06 月 23 日
起息日	2017 年 06 月 26 日
最近回售日	
到期日	2022 年 06 月 26 日
债券余额 (亿元)	2
票面利率 (%)	5.80
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国民生银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
适用的交易机制	大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	18 江岸国资 MTN001
债券代码	18 江岸国资 MTN001
债券名称	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2018 年度第一期中期 票据
发行日	2018 年 08 月 13 日
起息日	2018 年 08 月 14 日
最近回售日	
到期日	2023 年 08 月 14 日
债券余额 (亿元)	8
票面利率 (%)	5.70
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本

最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国民生银行股份有限公司, 兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无
适用的交易机制	大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

## 二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	18 岸资 01
债券代码	112707.SZ
募集资金总额（亿元）	5.9
募集资金计划用途	5.4 亿元用于偿还金融机构有息债务, 不超过人民币 0.6 亿元（含 0.6 亿元）用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	5.9

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19 岸资 01
债券代码	112843.SZ
募集资金总额（亿元）	2.1
募集资金计划用途	其中,8,514.10 万元用于偿还金融机构有息债务,剩余部分用于补充流动资金。
已使用金额（亿元）	2.1
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 岸资 01
债券代码	149649.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	17 江岸国资 MTN001
债券代码	101762042. IB
募集资金总额（亿元）	2
募集资金计划用途	全部用于偿还发行人本部及子公司银行借款。
已使用金额（亿元）	2
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	18 江岸国资 MTN001
债券代码	101800883. IB
募集资金总额（亿元）	8
募集资金计划用途	本期募集的 8 亿元资金全部用于偿还本部公司银行借款。
已使用金额（亿元）	8
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常

项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

### 三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### (一) 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

#### (二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

### 五、增信措施情况

适用 不适用

### 六、中介机构情况

#### (一) 中介机构基本信息

##### 1. 会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层
签字会计师姓名	朱烨、唐婧

##### 2. 主承销商

债券简称	17 江岸国资 MTN001	18 岸资 01	18 江岸国资 MTN001	19 岸资 01	21 岸资 01
债券代码	101762042. IB	112707. SZ	101800883. IB	112843. SZ	149649. SZ
主承销商名称	中国民生银行股 份有限公司	长江证券股份有 限公司	中国民生银行股 份有限公司	长江证券股份有 限公司	长江证券股份有 限公司

主承销商办公地址	北京市西城区复兴门内大街 2 号	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号	北京市西城区复兴门内大街 2 号	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号
主承销商联系人	舒畅	黄艳芳	舒畅	黄艳芳	黄艳芳
主承销商联系方式	86-10-58560975	86-27-65796967	86-10-58560975	86-27-65796967	86-27-65796967

### 3. 受托管理人/债权代理人

债券简称	18 岸资 01	19 岸资 01	21 岸资 01
债券代码	112707.SZ	112843.SZ	149649.SZ
受托管理人/债权代理人名称	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司	长江证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号	湖北省武汉市江汉区新华路特 8 号
受托管理人/债权代理人联系人	黄艳芳	黄艳芳	黄艳芳
受托管理人/债权代理人联系方式	86-27-65796967	86-27-65796967	86-27-65796967

### 4. 评级机构

债券简称	17 江岸国资 MTN001	18 江岸国资 MTN001	18 岸资 01	19 岸资 01	21 岸资 01
债券代码	101762042.IB	101800883.IB	112707.SZ	112843.SZ	149649.SZ
评级机构名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级机构办公地址	中国上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼				

#### (二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、审计情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2021 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和 2 名注册会计师签章。

#### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

##### 1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

——本公司及子公司武汉市江岸区房地产公司、子公司武汉岸房房屋交易置换有限公司于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

——武汉海川房产经营发展有限公司持有的大额存单，由于其期限超过 1 年且不可提前支取，故将此大额存单列报于其他非流动资产。

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2020 年 12 月 31 日（变更前合并报表）			2021 年 1 月 1 日（变更后合并报表）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,794,253,199.89	货币资金	摊余成本	1,794,253,199.89
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	40,345,900.62	应收账款	摊余成本	40,345,900.62
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	1,184,028,503.58	其他应收款	摊余成本	801,558,503.58
其他流动资产	摊余成本	101,858,770.93	其他流动资产	摊余成本	101,858,770.93
	以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,000,000.00		以公允价值计量且其变动计入当期损益	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）		其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）		交易性金融资产/其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
	以成本计量（权益工具）	371,113,860.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	412,108,273.99

短期借款	摊余成本	50,000,000.00	短期借款	摊余成本	50,058,819.43
应付利息	摊余成本	53,939,405.55	应付利息	摊余成本	
一年内到期的非流动负债	摊余成本	126,250,000.00	一年内到期的非流动负债	摊余成本	180,130,586.12
其他非流动资产	摊余成本	187,968,365.29	其他非流动资产	摊余成本	187,968,365.29
	以公允价值计量且其变动计入当期损益			以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,000,000.00

## ③对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	728,385,467.88	79,450,533.39	29,002,125.43
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量	2,978,357.46		27,817,753.03
2021 年 1 月 1 日	731,363,825.34	79,450,533.39	56,819,878.46

## 2、执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

## ①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
------	-------------------------	-----------------------

	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	718,037,622.18	1,448,493.00	44,580,654.96	1,448,493.00
合同负债			671,345,485.64	
其他流动负债	455,865,000.00		457,976,481.58	

②对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

A、对 2021 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2021 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	新收入准则下金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	34,128,556.55	11,059,216.59	666,790,076.31	64,897,709.74
合同负债	630,914,129.94	53,838,493.15		
其他流动负债	1,747,389.82			

B、对 2021 年度利润表的影响

本集团为主要业务系建筑安装、房屋租赁、房地产，新收入准则下对建筑安装的完工方式的确认及收入方式的确认无影响，新收入准则下对房屋销售收入的确认时点无影响（仍为房屋交付时确认收入）。

### 3、执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

A、计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

B、使用权资产的计量不包含初始直接费用；

C、存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

本集团 2020 年 12 月 31 日不存在应确认使用权资产及租赁负债的租入业务。

本集团于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.79%。

### 三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

### 四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

### 五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 14,339.24 万元，占报告期末净资产比例

为 2.64%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
投资性房地产	14,339.24	2.64%

#### 六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

#### 七、资金占款情况

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 19,592.33 万元，占上年末公司净资产比例为 3.61%，未超过 10%。

#### 八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 400,675 万元，同比变动-10.64%，未超过 30%。

#### 九、对外担保情况

截至报告期末，公司不存在对外担保。

#### 十、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度发生变更：

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》和交易所相关规定，公司对信息披露管理制度进行了修订，主要具体内容如下：

##### 一、未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审批及披露流程。未公开信息的流转、审批及披露流程如下：

（一）未公开信息应由负责该重大事件处理的主管部门在第一时间组织汇报材料，就事件起因、目前状况、可能发生影响等与财务部进行沟通，并提交董事会讨论；

（二）信息披露公开前，董事会应当就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果进行调查，在确认后授权财务部办理。

信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公

司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、相关监管机构的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

## 二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露工作由副总经理（主管融资工作）统一领导和管理，副总经理（主管融资工作）为实施信息披露事务管理制度的主要负责人。

公司债券存续期内，如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司高级管理人员中选举产生新的信息披露事务负责人。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系；负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，基本责任范围为：

（一）负责公司信息披露事务管理，在公司相关职能部门、承销机构及其他相关机构的配合下准备相关机构要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合有关规则的要求；

（二）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（三）拟订并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（四）负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时督促相关部门采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告监管机构并公告；

(五) 对履行信息披露的具体要求有疑问的, 应及时向主承销商咨询;

(六) 负责保管公司信息披露文件。

### 三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责, 关注信息披露文件的编制情况, 保证定期报告、临时报告在规定期限内披露, 配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的, 应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由, 公司应当披露。公司不予披露的, 董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的, 公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响, 主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

临时公告由信息披露事务负责人负责审核, 临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的, 应当及时向信息披露事务负责人报告, 公司应当及时披露相关情况。

### 四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程:

(一) 财务部制作信息披露文件;

(二) 财务部将信息披露文件报信息披露事务负责人审核, 信息披露事务负责人审核后, 必要时提交董事会进行审核;

(三) 债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

(四) 信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

(五) 信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

(六) 信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

信息披露文件一经公布不得随意变更。公司发现已披露的信息（包括公司发布的公告或媒体上转载的有关公司的信息）确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。

公司更正或变更已披露的信息时，需按照信息披露变更的相关要求执行，并及时披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件，公告应至少包括以下内容：

(一) 变更原因、变更前后相关信息及其变化；

(二) 变更事项对公司偿债能力和偿付安排的影响。

#### 五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，应督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。各子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

对投资者权益的影响。上述修改使得公司的信息披露制度更加完善，有利于更好的保护投资者权益，对投资权益预计无重大不利影响。

## 第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

## 第五节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

## 第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2021 年度报告、2020 年度报告
是否经审计	是	已审计报告期	2021 年度报告、2020 年度报告

### 一、财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,244,361,764.89	1,794,253,199.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	220,842,392.83	40,345,900.62
应收款项融资		
预付款项	539,230,171.86	621,621,642.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	981,704,245.69	1,184,028,503.58

其中：应收利息		
应收股利	1,041,100	2,000,000
买入返售金融资产		
存货	4,383,283,172.95	4,777,133,948.11
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	83,859,407.87	111,858,770.93
流动资产合计	7,453,281,156.09	8,529,241,965.85
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		371,113,860
债权投资	296,079,077	
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,067,585,892.02	1,066,541,764.01
其他权益工具投资	534,997,816.03	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,363,242,306.77	4,249,475,616.22
固定资产	65,892,235.18	65,690,239.7
在建工程		720,513.27
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	198,999.35	

无形资产	34,844.09	85,701.07
开发支出		
商誉	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	62,480.08	
递延所得税资产	30,786,613.55	9,294,382.96
其他非流动资产	215,034,218.56	187,968,365.29
非流动资产合计	6,719,276,551.96	6,096,252,511.85
资产总计	14,172,557,708.05	14,625,494,477.7
流动负债：		
短期借款		50,000,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	594,323,197.28	417,106,675.2
预收款项	34,128,556.55	718,037,622.18
合同负债	630,914,129.94	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,227,650.9	5,219,934.84
应交税费	37,471,923.93	21,003,651.21

其他应付款	4,160,398,604.31	4,845,931,507.37
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	548,940,534.41	126,250,000
其他流动负债	1,747,389.82	455,865,000
流动负债合计	6,013,151,987.14	6,639,414,390.8
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	97,500,000	458,750,000
应付债券	2,061,000,000	1,800,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	137,257.86	
长期应付款	90,000,000	113,050,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	19,572,083.83	15,275,425.9
递延所得税负债	249,071,488.57	190,171,597.03
其他非流动负债	207,452,047.44	190,386,194.17
非流动负债合计	2,724,732,877.7	2,767,633,217.1
负债合计	8,737,884,864.84	9,407,047,607.9

所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,715,090,360	1,715,090,360
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,614,111,497.15	2,555,570,441.6
减：库存股		
其他综合收益	152,252,258	29,002,125.43
专项储备		
盈余公积	87,403,969.48	79,450,533.39
一般风险准备		
未分配利润	752,725,761.23	728,385,467.88
归属于母公司所有者权益合计	5,321,583,845.86	5,107,498,928.3
少数股东权益	113,088,997.35	110,947,941.5
所有者权益合计	5,434,672,843.21	5,218,446,869.8
负债和所有者权益总计	14,172,557,708.05	14,625,494,477.7

法定代表人：王浩主管会计工作负责人：宋卫平会计机构负责人：刘敏

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	662,346,815.36	1,241,499,471.86
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	17,758,474.61	19,530,000
应收款项融资		
预付款项	440,369,463.79	490,418,307.3
其他应收款	863,618,702.85	1,053,387,994.3
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,941,548,236.48	4,262,098,554.98
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	42,937,969.55	50,732,095.39
流动资产合计	5,968,579,662.64	7,117,666,423.83
非流动资产：		
债权投资	296,079,077	
可供出售金融资产		369,159,860
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,809,179,492.02	1,808,135,364.01
其他权益工具投资	533,445,455.67	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,505,772,252.07	3,401,383,124.98
固定资产	387,630.96	476,497.94
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	30,769.23	71,794.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	24,257,916.98	4,503,602.72
其他非流动资产	1,660,755.92	1,660,755.92
非流动资产合计	6,170,813,349.85	5,585,391,000.44
资产总计	12,139,393,012.49	12,703,057,424.27
流动负债：		
短期借款		50,000,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	21,520,581.32	18,469,384.61
预收款项	11,059,216.59	1,448,493
合同负债	53,838,493.15	
应付职工薪酬		
应交税费	5,326,250.82	8,416,520.43
其他应付款	4,030,694,413.96	4,714,165,436.69
其中：应付利息		
应付股利		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	548,875,685.84	126,250,000
其他流动负债		455,865,000
流动负债合计	4,671,314,641.68	5,374,614,834.73
非流动负债：		
长期借款	97,500,000	458,750,000
应付债券	2,061,000,000	1,800,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	90,000,000	113,050,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	4,610,000	
递延所得税负债	171,718,112.56	116,328,683.96
其他非流动负债	1,867,667	1,867,667
非流动负债合计	2,426,695,779.56	2,489,996,350.96
负债合计	7,098,010,421.24	7,864,611,185.69
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,715,090,360	1,715,090,360
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,736,911,494.04	2,679,387,594.04

减：库存股		
其他综合收益	125,421,745.25	2,207,548.5
专项储备		
盈余公积	87,403,969.48	79,450,533.39
未分配利润	376,555,022.48	362,310,202.65
所有者权益合计	5,041,382,591.25	4,838,446,238.58
负债和所有者权益总计	12,139,393,012.49	12,703,057,424.27

### (三) 合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	829,810,238.69	977,107,204.19
其中：营业收入	829,810,238.69	977,107,204.19
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	808,849,194.28	950,629,245.71
其中：营业成本	704,487,570.76	851,728,609.79
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	22,874,141.48	21,398,284.98
销售费用	409,524.28	170,774.31
管理费用	82,147,004.71	70,697,009.04
研发费用		
财务费用	-1,069,046.95	6,634,567.59
其中：利息费用	3,067,815.56	12,403,548.21
利息收入	4,905,037.42	4,493,097.35
加：其他收益	18,548,792.82	81,621.56
投资收益（损失以“-”号填列）	16,338,928.5	-1,087,867.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,892,128.01	250,162.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-16,926,219.31	-5,973,047.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,456,787.78	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,798,180.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,465,758.64	12,700,484.84
加：营业外收入	7,122,964.07	7,957,725.61
减：营业外支出	485,162.39	832,294.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,103,560.32	19,825,915.86
减：所得税费用	5,324,384.02	7,298,810.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,779,176.3	12,527,104.93
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	33,779,176.3	12,527,104.93
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	31,053,691.12	11,588,794.23
2. 少数股东损益	2,725,485.18	938,310.7
六、其他综合收益的税后净额	95,807,412.11	8,038,776.32
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	95,432,379.54	7,337,721.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	92,167,156.53	
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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	92,167,156.53	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	3,265,223.01	7,337,721.32
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金 额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他	3,265,223.01	7,337,721.32
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	375,032.57	701,055
七、综合收益总额	129,586,588.41	20,565,881.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	126,486,070.66	18,926,515.55

归属于少数股东的综合收益总额	3,100,517.75	1,639,365.7
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王浩主管会计工作负责人：宋卫平会计机构负责人：刘敏

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	78,954,246.86	61,389,866.03
减：营业成本	50,681,530.7	11,764,639.85
税金及附加	9,016,242.4	2,701,158.14
销售费用	11,320.75	
管理费用	21,860,561.06	17,814,815.76
研发费用		
财务费用	1,820,437.97	9,015,181.82
其中：利息费用	3,059,080.62	12,401,840.01
利息收入	1,943,890.39	2,036,795.31
加：其他收益	18,440,000	
投资收益（损失以“-”号填列）	23,636,084.02	-130,020.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,892,128.01	250,162.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-19,754,107.99	-15,490,884.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,991,030.29	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,130,970.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,895,099.72	1,342,195.35
加：营业外收入	6,566,981.13	7,024,088.99
减：营业外支出	6,701.78	-155,432.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,455,379.07	8,521,716.96
减：所得税费用	-1,481,195.99	3,150,449.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	23,936,575.06	5,371,267.4
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23,936,575.06	5,371,267.4
（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	92,383,952.92	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	92,383,952.92	
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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	92,383,952.92	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金 额		
4. 其他债权投资信用减值准备		

5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	116,320,527.98	5,371,267.4
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

**（五）合并现金流量表**

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	301,336,938.31	311,170,341.69
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	211,377.43	2,465,770.55
收到其他与经营活动有关的现金	1,550,218,389.47	2,627,948,926.57

经营活动现金流入小计	1,851,766,705.21	2,941,585,038.81
购买商品、接受劳务支付的现金	414,774,455.66	548,176,528.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	95,039,227.98	85,409,555.92
支付的各项税费	44,437,318.84	47,011,821.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,375,402,274.1	680,051,606.62
经营活动现金流出小计	1,929,653,276.58	1,360,649,511.94
经营活动产生的现金流量净额	-77,886,571.37	1,580,935,526.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		409,724.84
取得投资收益收到的现金	3,106,900	2,106,764
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,050	
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	111,600,000	1,619,109,792.34
投资活动现金流入小计	114,709,950	1,621,626,281.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	601,056.48	4,257,185.94
投资支付的现金		40,000,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金		1,937,370,000
投资活动现金流出小计	601,056.48	1,981,627,185.94
投资活动产生的现金流量净额	114,108,893.52	-360,000,904.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	72,000,000	2,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,046,000,000	830,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,028,411,000
筹资活动现金流入小计	1,118,000,000	1,860,411,000
偿还债务支付的现金	1,477,250,000	1,053,500,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	219,154,387.29	236,889,799.47
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	1,274,636.39	1,063,709,958.39
筹资活动现金流出小计	1,697,679,023.68	2,354,099,757.86
筹资活动产生的现金流量净额	-579,679,023.68	-493,688,757.86
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	-543,456,701.53	727,245,864.25
加：期初现金及现金等价物余额	1,787,818,466.42	1,060,572,602.17
六、期末现金及现金等价物余额	1,244,361,764.89	1,787,818,466.42

## (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	97,022,549.65	50,994,409.52

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,400,052,437.1	2,868,735,066.67
经营活动现金流入小计	1,497,074,986.75	2,919,729,476.19
购买商品、接受劳务支付的现金	53,947,517.4	57,741,955.85
支付给职工以及为职工支付的现金		159,004.2
支付的各项税费	18,953,254.84	8,189,937.3
支付其他与经营活动有关的现金	1,537,078,517.5	1,148,445,352.38
经营活动现金流出小计	1,609,979,289.74	1,214,536,249.73
经营活动产生的现金流量净额	-112,904,302.99	1,705,193,226.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		409,724.84
取得投资收益收到的现金	2,806,900	2,106,764
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000	
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	111,600,000	1,603,863,133.33
投资活动现金流入小计	114,409,900	1,606,379,622.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,380,136.69	6,418,864.52
投资支付的现金		30,000,000
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		1,937,370,000
投资活动现金流出小计	1,380,136.69	1,973,788,864.52
投资活动产生的现金流量净额	113,029,763.31	-367,409,242.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	72,000,000	2,000,000

取得借款收到的现金	1,046,000,000	830,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		1,028,411,000
筹资活动现金流入小计	1,118,000,000	1,860,411,000
偿还债务支付的现金	1,477,250,000	1,053,500,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	218,753,480.43	236,889,799.47
支付其他与筹资活动有关的现金	1,274,636.39	1,063,709,958.39
筹资活动现金流出小计	1,697,278,116.82	2,354,099,757.86
筹资活动产生的现金流量净额	-579,278,116.82	-493,688,757.86
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	-579,152,656.5	844,095,226.25
加：期初现金及现金等价物余额	1,241,499,471.86	397,404,245.61
六、期末现金及现金等价物余额	662,346,815.36	1,241,499,471.86

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

## 第八节 备查文件

### 备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

### 备查文件查阅

备查文件置备地点	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
具体地址	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层
查阅网站	<a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>

(本页无正文,为《武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司公司债券年度报告(2021年)》  
盖章页)

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2022年4月28日



附件一、发行人财务报告

# 武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 审计报告

众环审字(2022)0111893号

## 目 录

	起始页码
审计报告	1-2
财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
资产负债表	7-8
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-98



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)  
武汉市武昌区东海岸 169 号中审众环大厦  
邮政编码: 430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP  
Zhongshen Zhonghuan B.L. Co., Ltd.  
No. 169 Donghai Road, Wuchang District  
Wuhan 430077

电话 Tel: 027-86791215  
传真 Fax: 027-85424329

## 审计报告

众环审字(2022)0111893 号

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司(以下简称“江岸国资公司”)财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 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,公允反映了江岸国资公司 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 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,我们独立于江岸国资公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

江岸国资公司管理层(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,管理层负责评估江岸国资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江岸国资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督江岸国资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：

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



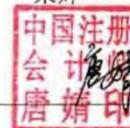
中国·武汉

中国注册会计师：



朱辉

中国注册会计师：



唐婧

2022年4月15日

## 合并资产负债表

会合01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	八、（一）	1,244,361,764.89	1,794,253,199.89	1,794,253,199.89
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	八、（二）	220,842,392.83	40,345,900.62	40,345,900.62
应收款项融资				
预付款项	八、（三）	539,230,171.86	621,621,642.72	621,621,642.72
其他应收款	八、（四）	981,704,245.69	801,558,503.58	1,184,028,503.58
存货	八、（五）	4,383,283,172.95	4,777,133,948.11	4,777,133,948.11
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	八、（六）	83,859,407.87	101,858,770.93	111,858,770.93
<b>流动资产合计</b>		<b>7,453,281,156.09</b>	<b>8,136,771,965.85</b>	<b>8,529,241,965.85</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				371,113,860.00
持有至到期投资				
债权投资	八、（七）	296,079,077.00	382,470,000.00	
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	八、（八）	1,067,585,892.02	1,066,541,764.01	1,066,541,764.01
其他权益工具投资	八、（九）	534,997,816.03	412,108,273.99	
其他非流动金融资产				
投资性房地产	八、（十）	4,363,242,306.77	4,249,475,616.22	4,249,475,616.22
固定资产	八、（十一）	65,892,235.18	65,690,239.70	65,690,239.70
在建工程	八、（十二）		720,513.27	720,513.27
生产性生物资产				
油气资产				
使用权投资	八、（十三）	198,999.35		
无形资产	八、（十四）	34,844.09	85,701.07	85,701.07
开发支出				
商誉	八、（十五）	145,362,069.33	145,362,069.33	145,362,069.33
长期待摊费用	八、（十六）	62,480.08		
递延所得税资产	八、（十七）	30,786,613.55	19,058,419.27	9,294,382.96
其他非流动资产	八、（十八）	215,034,218.56	197,968,365.29	187,968,365.29
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,719,276,551.96</b>	<b>6,539,480,962.15</b>	<b>6,096,252,511.85</b>
<b>资产合计</b>		<b>14,172,557,708.05</b>	<b>14,676,252,928.00</b>	<b>14,625,494,477.70</b>

法定代表人：

印王浩

主管会计工作负责人：

印王浩

会计机构负责人：

刘敏

## 合并资产负债表（续）

会合01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	八、（十九）		50,058,819.43	50,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	八、（二十）	594,323,197.28	417,106,675.20	417,106,675.20
预收账款	八、（二十一）	34,128,556.55	44,580,654.96	718,037,622.18
合同负债	八、（二十二）	630,914,129.94	671,345,485.64	
应付职工薪酬	八、（二十三）	5,227,650.90	5,219,934.84	5,219,934.84
应交税费	八、（二十四）	37,471,923.93	21,003,651.21	21,003,651.21
其他应付款	八、（二十五）	4,160,398,604.31	4,791,992,101.82	4,845,931,507.37
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八、（二十六）	548,940,534.41	180,130,586.12	126,250,000.00
其他流动负债	八、（二十七）	1,747,389.82	457,976,481.58	455,865,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>6,013,151,987.14</b>	<b>6,639,414,390.80</b>	<b>6,639,414,390.80</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	八、（二十八）	97,500,000.00	458,750,000.00	458,750,000.00
应付债券	八、（二十九）	2,061,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	八、（三十）	137,257.86		
长期应付款	八、（三十一）	90,000,000.00	113,050,000.00	113,050,000.00
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	八、（三十二）	19,572,083.83	15,275,425.90	15,275,425.90
递延所得税负债	八、（十七）	249,071,488.57	210,246,736.84	190,171,597.03
其他非流动负债	八、（三十三）	207,452,047.44	190,386,194.17	190,386,194.17
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,724,732,877.70</b>	<b>2,787,708,356.91</b>	<b>2,767,633,217.10</b>
<b>负债合计</b>		<b>8,737,884,864.84</b>	<b>9,427,122,747.71</b>	<b>9,407,047,607.90</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	八、（三十四）	1,715,090,360.00	1,715,090,360.00	1,715,090,360.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	八、（三十五）	2,614,111,497.15	2,555,570,441.60	2,555,570,441.60
减：库存股				
其他综合收益		152,252,258.00	56,819,878.46	29,002,125.43
专项储备				
盈余公积	八、（三十六）	87,403,969.48	79,450,533.39	79,450,533.39
未分配利润	八、（三十七）	752,725,761.23	731,363,825.34	728,385,467.88
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>5,321,583,845.86</b>	<b>5,138,295,038.79</b>	<b>5,107,498,928.30</b>
少数股东权益		113,088,997.35	110,835,141.50	110,947,941.50
<b>所有者权益合计</b>		<b>5,434,672,843.21</b>	<b>5,249,130,180.29</b>	<b>5,218,446,869.80</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>14,172,557,708.05</b>	<b>14,676,252,928.00</b>	<b>14,625,494,477.70</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印王浩

印王浩

印刘敏

## 合并利润表

会合02表  
单位：人民币元

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入	八、(三十八)	829,810,238.69	977,107,204.19
其中：营业收入	八、(三十八)	829,810,238.69	977,107,204.19
二、营业总成本		808,849,194.28	950,629,245.71
其中：营业成本		704,487,570.76	851,728,609.79
税金及附加		22,874,141.48	21,398,284.98
销售费用	八、(三十九)	409,524.28	170,774.31
管理费用	八、(三十九)	82,147,004.71	70,697,009.04
研发费用	八、(三十九)		
财务费用	八、(三十九)	-1,069,046.95	6,634,567.59
其中：利息费用	八、(三十九)	3,067,815.56	12,403,548.21
利息收入	八、(三十九)	4,905,037.42	4,493,097.35
加：其他收益	八、(四十)	18,548,792.82	81,621.56
投资收益（损失以“-”号填列）	八、(四十一)	16,338,928.50	-1,087,867.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,892,128.01	250,162.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、(四十二)	-16,926,219.31	-5,973,047.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(四十三)	-6,456,787.78	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、(四十四)		-6,798,180.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,465,758.64	12,700,484.84
加：营业外收入	八、(四十五)	7,122,964.07	7,957,725.61
减：营业外支出	八、(四十六)	485,162.39	832,294.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,103,560.32	19,825,915.86
减：所得税费用	八、(四十七)	5,324,384.02	7,298,810.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,779,176.30	12,527,104.93
(一) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		31,053,691.12	11,588,794.23
少数股东损益		2,725,485.18	938,310.70
(二) 按经营持续性分类			
持续经营损益		33,779,176.30	12,527,104.93
终止经营损益			
六、其他综合收益的税后净额		95,807,412.11	8,038,776.32
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、(四十八)	95,432,379.54	7,337,721.32
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		92,167,156.53	
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		3,265,223.01	7,337,721.32
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他		3,265,223.01	7,337,721.32
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		375,032.57	701,055.00
七、综合收益总额		129,586,588.41	20,565,881.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		126,486,070.66	18,926,515.55
归属于少数股东的综合收益总额		3,100,517.75	1,639,365.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印王浩

印王浩

印刘敏

## 合并现金流量表

会合03表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		301,336,938.31	311,170,341.69
收到的税费返还		211,377.43	2,465,770.55
收到其他与经营活动有关的现金		1,550,218,389.47	2,627,948,926.57
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,851,766,705.21</b>	<b>2,941,585,038.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		414,774,455.66	548,176,528.02
支付给职工以及为职工支付的现金		95,039,227.98	85,409,555.92
支付的各项税费		44,437,318.84	47,011,821.38
支付其他与经营活动有关的现金		1,375,402,274.10	680,051,606.62
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,929,653,276.58</b>	<b>1,360,649,511.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	八、（四十九）	<b>-77,886,571.37</b>	<b>1,580,935,526.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			409,724.84
取得投资收益收到的现金		3,106,900.00	2,106,764.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,050.00	
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		111,600,000.00	1,619,109,792.34
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>114,709,950.00</b>	<b>1,621,626,281.18</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		601,056.48	4,257,185.94
投资支付的现金			40,000,000.00
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			1,937,370,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>601,056.48</b>	<b>1,981,627,185.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>114,108,893.52</b>	<b>-360,000,904.76</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		72,000,000.00	2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,046,000,000.00	830,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,028,411,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,118,000,000.00</b>	<b>1,860,411,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,477,250,000.00	1,053,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		219,154,387.29	236,889,799.47
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		1,274,636.39	1,063,709,958.39
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,697,679,023.68</b>	<b>2,354,099,757.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-579,679,023.68</b>	<b>-493,688,757.86</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	八、（四十九）	<b>-543,456,701.53</b>	<b>727,245,864.25</b>
加：年初现金及现金等价物余额	八、（四十九）	1,787,818,466.42	1,060,572,602.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	八、（四十九）	<b>1,244,361,764.89</b>	<b>1,787,818,466.42</b>

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

单位：人民币元

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

项 目	2021年度										所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具	资本公积	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		少数股东权益
一、上年年末余额	1,715,090,360.00		2,555,570,441.60		29,002,125.43		79,450,533.39	728,385,467.88		5,107,498,928.30	110,947,941.50	5,218,446,869.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,715,090,360.00		2,555,570,441.60		27,817,753.03		79,450,533.39	2,978,357.46		30,796,110.49	-112,800.00	30,683,310.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					56,819,878.46			731,363,825.34		5,138,295,038.79	110,835,141.50	5,249,130,180.29
（一）综合收益总额					95,432,379.54		7,953,436.09	21,361,935.89		183,288,807.07	2,253,855.85	185,542,662.92
（二）所有者投入和减少资本					95,432,379.54			31,053,691.12		126,486,070.66	3,100,517.75	129,586,588.41
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.对所有者分配												
3.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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本期末余额	1,715,090,360.00		2,614,111,497.15		152,252,258.00		87,403,969.48	752,725,761.23		5,321,583,845.86	113,088,997.35	5,434,672,843.21

主管会计工作负责人：[印] 王浩

会计机构负责人：[印] 刘敏

法定代表人：[印] 王浩

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2020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	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,715,090,360.00		2,486,630,752.48		21,664,404.11	76,764,899.69	726,763,102.79			5,026,913,519.07	110,048,194.91	5,136,961,713.98
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,715,090,360.00		2,486,630,752.48		21,664,404.11	76,764,899.69	726,763,102.79			5,026,913,519.07	110,048,194.91	5,136,961,713.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			68,939,689.12		7,337,721.32	2,685,633.70	1,622,365.09			80,585,409.23	899,746.59	81,485,155.82
（一）综合收益总额					7,337,721.32		11,588,794.23			18,926,515.55	1,639,365.70	20,565,881.25
（二）所有者投入和减少资本			133,067,904.00							133,067,904.00		133,067,904.00
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.对所有者分配												
3.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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（六）其他												
四、本期末余额	1,715,090,360.00		2,555,570,441.60		29,002,125.43	79,450,533.39	728,385,467.88			5,107,498,928.30	110,947,941.50	5,218,446,869.80
法定代表人：王浩	主管会计工作负责人：刘敏											
	会计机构负责人：刘敏											



## 资产负债表

会企01表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金		662,346,815.36	1,241,499,471.86	1,241,499,471.86
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	十二、（一）	17,758,474.61	19,530,000.00	19,530,000.00
应收款项融资				
预付款项		440,369,463.79	490,418,307.30	490,418,307.30
其他应收款	十二、（二）	863,618,702.85	670,917,994.30	1,053,387,994.30
存货		3,941,548,236.48	4,262,098,554.98	4,262,098,554.98
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		42,937,969.55	50,732,095.39	50,732,095.39
<b>流动资产合计</b>		<b>5,968,579,662.64</b>	<b>6,735,196,423.83</b>	<b>7,117,666,423.83</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				369,159,860.00
持有至到期投资				
债权投资		296,079,077.00	382,470,000.00	
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十二、（三）	1,809,179,492.02	1,808,135,364.01	1,808,135,364.01
其他权益工具投资		533,445,455.67	410,266,851.77	
其他非流动金融资产				
投资性房地产		3,505,772,252.07	3,401,383,124.98	3,401,383,124.98
固定资产		387,630.96	476,497.94	476,497.94
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权投资				
无形资产		30,769.23	71,794.87	71,794.87
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		24,257,916.98	13,866,639.03	4,503,602.72
其他非流动资产		1,660,755.92	1,660,755.92	1,660,755.92
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,170,813,349.85</b>	<b>6,018,331,028.52</b>	<b>5,585,391,000.44</b>
<b>资产合计</b>		<b>12,139,393,012.49</b>	<b>12,753,527,452.35</b>	<b>12,703,057,424.27</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：



## 资产负债表（续）

会企01表  
单位：人民币元

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款			50,058,819.43	50,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款		21,520,581.32	18,469,384.61	18,469,384.61
预收账款		11,059,216.59	1,448,493.00	1,448,493.00
合同负债		53,838,493.15		
应付职工薪酬				
应交税费		5,326,250.82	8,416,520.43	8,416,520.43
其他应付款		4,030,694,413.96	4,660,226,031.14	4,714,165,436.69
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		548,875,685.84	180,130,586.12	126,250,000.00
其他流动负债			455,865,000.00	455,865,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>4,671,314,641.68</b>	<b>5,374,614,834.73</b>	<b>5,374,614,834.73</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款		97,500,000.00	458,750,000.00	458,750,000.00
应付债券		2,061,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款		90,000,000.00	113,050,000.00	113,050,000.00
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益		4,610,000.00		
递延所得税负债		171,718,112.56	135,968,468.21	116,328,683.96
其他非流动负债		1,867,667.00	1,867,667.00	1,867,667.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,426,695,779.56</b>	<b>2,509,636,135.21</b>	<b>2,489,996,350.96</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,098,010,421.24</b>	<b>7,884,250,969.94</b>	<b>7,864,611,185.69</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本		1,715,090,360.00	1,715,090,360.00	1,715,090,360.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		2,736,911,494.04	2,679,387,594.04	2,679,387,594.04
减：库存股				
其他综合收益		125,421,745.25	33,037,792.33	2,207,548.50
专项储备				
盈余公积		87,403,969.48	79,450,533.39	79,450,533.39
未分配利润		376,555,022.48	362,310,202.65	362,310,202.65
<b>所有者权益合计</b>		<b>5,041,382,591.25</b>	<b>4,869,276,482.41</b>	<b>4,838,446,238.58</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>12,139,393,012.49</b>	<b>12,753,527,452.35</b>	<b>12,703,057,424.27</b>

法定代表人：

印 王浩

主管会计工作负责人：刘卫军

会计机构负责人：

刘敏

## 利润表

会企02表  
单位：人民币元

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	十二、（四）	78,954,246.86	61,389,866.03
减：营业成本	十二、（四）	50,681,530.70	11,764,639.85
税金及附加		9,016,242.40	2,701,158.14
销售费用		11,320.75	
管理费用		21,860,561.06	17,814,815.76
研发费用			
财务费用		1,820,437.97	9,015,181.82
其中：利息费用		3,059,080.62	12,401,840.01
利息收入		1,943,890.39	2,036,795.31
加：其他收益		18,440,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	23,636,084.02	-130,020.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,892,128.01	250,162.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-19,754,107.99	-15,490,884.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,991,030.29	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-3,130,970.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,895,099.72	1,342,195.35
加：营业外收入		6,566,981.13	7,024,088.99
减：营业外支出		6,701.78	-155,432.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,455,379.07	8,521,716.96
减：所得税费用		-1,481,195.99	3,150,449.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,936,575.06	5,371,267.40
（一）持续经营损益		23,936,575.06	5,371,267.40
（二）终止经营损益			
五、其他综合收益的税后净额		92,383,952.92	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		92,383,952.92	
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动		92,383,952.92	
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		116,320,527.98	5,371,267.40

法定代表人：

印王浩

主管会计工作负责人：

印王浩

会计机构负责人：

印刘敏

## 现金流量表

会企03表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		97,022,549.65	50,994,409.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,400,052,437.10	2,868,735,066.67
<b>经营活动现金流入小计</b>		1,497,074,986.75	2,919,729,476.19
购买商品、接受劳务支付的现金		53,947,517.40	57,741,955.85
支付给职工以及为职工支付的现金			159,004.20
支付的各项税费		18,953,254.84	8,189,937.30
支付其他与经营活动有关的现金		1,537,078,517.50	1,148,445,352.38
<b>经营活动现金流出小计</b>		1,609,979,289.74	1,214,536,249.73
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	十二、（六）	-112,904,302.99	1,705,193,226.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			409,724.84
取得投资收益收到的现金		2,806,900.00	2,106,764.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00	
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		111,600,000.00	1,603,863,133.33
<b>投资活动现金流入小计</b>		114,409,900.00	1,606,379,622.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,380,136.69	6,418,864.52
投资支付的现金			30,000,000.00
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			1,937,370,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		1,380,136.69	1,973,788,864.52
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		113,029,763.31	-367,409,242.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		72,000,000.00	2,000,000.00
取得借款收到的现金		1,046,000,000.00	830,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,028,411,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		1,118,000,000.00	1,860,411,000.00
偿还债务支付的现金		1,477,250,000.00	1,053,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		218,753,480.43	236,889,799.47
支付其他与筹资活动有关的现金		1,274,636.39	1,063,709,958.39
<b>筹资活动现金流出小计</b>		1,697,278,116.82	2,354,099,757.86
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-579,278,116.82	-493,688,757.86
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	十二、（六）	-579,152,656.50	844,095,226.25
加：年初现金及现金等价物余额	十二、（六）	1,241,499,471.86	397,404,245.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十二、（六）	662,346,815.36	1,241,499,471.86

法定代表人：

印王浩

主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：

刘敏

所有者权益变动表

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2021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	
一、上年年末余额	1,715,090,360.00		2,679,387,594.04		2,207,548.50		4,838,446,238.58
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他					30,830,243.83		30,830,243.83
二、本年年初余额	1,715,090,360.00		2,679,387,594.04		33,037,792.33		4,869,276,482.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			57,523,900.00		92,383,952.92		172,106,108.84
（一）综合收益总额					92,383,952.92		116,320,527.98
（二）所有者投入和减少资本			57,523,900.00				57,523,900.00
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			57,523,900.00				57,523,900.00
（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.对所有者的分配							
3.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.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
四、本期末余额	1,715,090,360.00		2,736,911,494.04		125,421,745.25		5,041,382,591.25

法定代表人：

印 王浩

主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：

刘敏

所有者权益变动表

会企04表  
单位：人民币元

项 目	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	
一、上年年末余额	1,715,090,360.00		2,546,319,690.04		2,207,548.50		4,707,287,862.62
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,715,090,360.00		2,546,319,690.04		2,207,548.50		4,707,287,862.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			133,067,904.00				131,158,375.96
（一）综合收益总额							5,371,267.40
（二）所有者投入和减少资本							133,067,904.00
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.对所有者的分配							
3.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.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
四、本期末余额	1,715,090,360.00		2,679,387,594.04		2,207,548.50		4,838,446,238.58

编制单位：武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司



刘敬

会计机构负责人：

周卫勇

主管会计工作负责人：

王浩印

法定代表人：

## 武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司 2021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

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司以下简称“本公司”或“江岸国资公司”，江岸国资公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

#### (一) 企业历史沿革、注册地、组织形式。

##### 1、历史沿革：

江岸国资公司是经中共武汉市江岸区委办公室武汉市江岸区人民政府江岸办文字(2008) 21 号文件批准，由武汉市江岸区国有资产监督管理办公室出资组建，公司于 2008 年 5 月 14 日在武汉市工商行政管理局注册登记。

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

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

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

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

2021 年 7 月武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局回购国开发展基金有限公司的股权投资，回购后武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局持有本公司股权比例为 100%。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本为人民币 1,715,090,360.00 元，实收资本（股东）情况详见附注八、（三十四）。

2、注册地址：武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 3 层

3、组织形式：有限责任公司（国有独资）

（二）企业的业务性质和主要经营活动。

国有资产的管理及运营、项目投资、房地产开发、建筑工程施工、装饰工程施工、房屋拆迁手续代办、房地产信息咨询及代理；物业管理服务、建筑材料、节能环保产品的销售；对文化产业的投资及投资咨询；文化艺术交流活动的组织与策划；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）母公司名称。

本公司的股东为武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局。

## 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 41 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 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 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

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、（十三）“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。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟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。

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、（十三）“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、（十三）“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、（十三）“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折算为记账本位币金额，但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；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。

#### 1、金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### 2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用

风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### （2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确

认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与政府部门的款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### （4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

### 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。

本集团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。本集团（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。

#### 6、金融资产和金融负债的抵销

当本集团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，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。

#### 7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团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、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与政

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

府部门的款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	关联方及政府部门款项。
合同资产：	
组合 1	本组合为业主尚未结算的建造工程款项

## 2、其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与政府部门款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	关联方及政府部门款项。

## （十一）存货

### 1、存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、周转材料、合同履约成本等。

### 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。

房地产开发企业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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

其他类型企业领用和发出时存货按个别认定法等计价。

### 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。

### 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五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## （十二）合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

## （十三）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。

对于本集团首次执行企业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、（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、（二十）“非流动非金融资产减值”。

#### （十四）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。此外，对于本集团

持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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。

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。

## (十五) 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、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，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、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)	折旧方法
房屋及建筑物	50	4	1.92	直线法
运输工具	10	4	9.6	直线法
机器设备	10	4	9.6	直线法
办公设备	10	4	9.6	直线法
电子设备	5	4	19.2	直线法
其他	5	4	19.2	直线法

预计净残值是指假定固定资产使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团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、（二十）“非流动非金融资产减值”。

### 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。

### （十六）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、（二十）非流动非金融资产减值。

### （十七）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。

### （十八）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、(二十)“非流动非金融资产减值”。

#### (十九) 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。本集团的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### (二十) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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。

#### （二十一）合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

#### （二十二）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、辞退福利以及其他长期职工福利。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及设定受益计划。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。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团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。

### （二十三）应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按票面利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

### （二十四）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。

本集团产生的预计负债主要事项及原因：

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）未决诉讼

### （二十五）收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 房地产开发企业收入确认方法：

本集团的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，在满足以下条件时确认收入：（1）与客户签订了销售合同；（2）房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；（3）取得了买方的付款证明；（4）买方接到书面交房通知书、办理了交房手续。

#### （二十六）合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本集团就超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(一)本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;(二)为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化,使得上述(一)减(二)的差额高于该资产账面价值的,本集团转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### (二十七) 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。本集团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。

本集团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)根据本集团和该补助事

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。

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。

#### （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和

税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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。

### （二十九）租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### 1、本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

##### （1）初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

##### （2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十五）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## 2、本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

### （1）经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）会策变更

#### （1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益

工具投资, 当该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益, 不计入当期损益。

在新金融工具准则下, 本集团以预期信用损失为基础, 对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则, 但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的, 本集团选择不进行重述。因此, 对于首次执行该准则的累积影响数, 本集团调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额, 2020 年度的财务报表未予重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下:

——本公司及子公司武汉市江岸区房地产公司、子公司武汉岸房屋交易置换有限公司于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列报为其他权益工具投资。

——武汉海川房产经营发展有限公司持有的大额存单, 由于其期限超过 1 年且不可提前支取, 故将此大额存单列报于其他非流动资产。

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2020 年 12 月 31 日 (变更前合并报表)			2021 年 1 月 1 日 (变更后合并报表)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,794,253,199.89	货币资金	摊余成本	1,794,253,199.89
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	40,345,900.62	应收账款	摊余成本	40,345,900.62
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	1,184,028,503.58	其他应收款	摊余成本	801,558,503.58

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

2020 年 12 月 31 日（变更前合并报表）			2021 年 1 月 1 日（变更后合并报表）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
其他流动资产	摊余成本	101,858,770.93	其他流动资产	摊余成本	101,858,770.93
	以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,000,000.00		以公允价值计量且其变动计入当期损益	
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）		其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）		交易性金融资产/其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
	以成本计量（权益工具）	371,113,860.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	412,108,273.99
短期借款	摊余成本	50,000,000.00	短期借款	摊余成本	50,058,819.43
应付利息	摊余成本	53,939,405.55	应付利息	摊余成本	
一年内到期的非流动负债	摊余成本	126,250,000.00	一年内到期的非流动负债	摊余成本	180,130,586.12
其他非流动资产	摊余成本	187,968,365.29	其他非流动资产	摊余成本	187,968,365.29
	以公允价值计量且其变动计入当期损益			以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,000,000.00

## ③对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	728,385,467.88	79,450,533.39	29,002,125.43
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量	2,978,357.46		27,817,753.03
2021 年 1 月 1 日	731,363,825.34	79,450,533.39	56,819,878.46

## (2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

### ①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	718,037,622.18	1,448,493.00	44,580,654.96	1,448,493.00
合同负债			671,345,485.64	
其他流动负债	455,865,000.00		457,976,481.58	

### ②对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

#### A、对 2021 年 12 月 31 日资产负债表的影响

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

报表项目	2021 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	新收入准则下金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	34,128,556.55	11,059,216.59	666,790,076.31	64,897,709.74
合同负债	630,914,129.94	53,838,493.15		
其他流动负债	1,747,389.82			

#### B、对 2021 年度利润表的影响

本集团为主要业务系建筑安装、房屋租赁、房地产，新收入准则下对建筑安装的完工方式的确认及收入方式的确认无影响，新收入准则下对房屋销售收入的确认时点无影响（仍为房屋交付时确认收入）。

#### (3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

##### ①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

本集团 2020 年 12 月 31 日不存在应确认使用权资产及租赁负债的租入业务。

本集团于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.79%。

### （二）会计估计变更

本集团本期无会计估计变更。

### （三）重要前期差错更正

本集团本期无重要前期差错更正。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%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；2016年4月30日之前取得的房产租赁收入按5%的征收率计算增值税应纳税额。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	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1.5%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

## 七、企业合并及合并财务报表

### （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	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	武汉市江岸区房地产公司	1	境内非金融子企业	江岸区洞庭街35号3栋1-3层1室	武汉	国有公房管理、建筑安装等	8600	100	100	65,553.36	其他

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

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	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
2	武汉众治社区服务有限公司	1	境内非金融子企业	武汉市江岸区洞庭街 35 号 3 栋 2 层 1 室	武汉	物业管理、中介服务	500	100	100	500	投资设立
3	武汉市西江防汛物资仓储有限公司	1	境内非金融子企业	武汉市江岸区后湖街金桥大道 20 号 (御景东方) 商网 1 层 1 室	武汉	仓储服务、物业管理	200	100	100	8,106	其他

#### 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 2021 年 1 月 1 日，“年末”指 2021 年 12 月 31 日，“上年”指 2020 年度，“本年”指 2021 年度。

##### (一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	22,000.00	23,743.00
银行存款	1,244,339,764.89	1,787,794,723.42
其他货币资金		6,434,733.47
合 计	1,244,361,764.89	1,794,253,199.89
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
履约保证金		6,434,733.47
合 计		6,434,733.47

##### (二) 应收账款

###### 1、应收账款基本情况

###### (1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	10.43	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	214,657,191.29	89.57	11,314,798.46	5.27	203,342,392.83
其中:					
账龄组合	24,102,617.44	10.06	11,314,798.46	46.94	12,787,818.98
关联方及政府款项	190,554,573.85	79.51			190,554,573.85
合计	239,657,191.29	—	18,814,798.46	—	220,842,392.83

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	44.74	7,500,000.00	30	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,877,453.74	55.26	8,031,553.12	26.01	22,845,900.62
其中:					
账龄组合	27,340,922.24	48.93	8,031,553.12	29.38	19,309,369.12
关联方及政府款项	3,536,531.50	6.33			3,536,531.50
合计	55,877,453.74	—	15,531,553.12	—	40,345,900.62

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

## (2) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	187,684,693.08
1 至 2 年	2,349,465.98
2 至 3 年	5,097,557.18
3 至 4 年	8,033,859.99
4 至 5 年	1,187,873.00
5 年以上	35,303,742.06
小 计	239,657,191.29
减: 坏账准备	18,814,798.46
合 计	220,842,392.83

## 2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	7,500,000.00	30	经评估, 预期可收回总金额的 70%, 故按 30% 计提坏账
合 计	25,000,000.00	7,500,000.00	—	—

## 3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	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(含 1 年)	4,820,866.88	20.00	23,937.54	10,035,729.12	36.71	50,178.65
1-2 年 (含 2 年)	2,349,465.98	9.75	70,483.98	5,459,661.18	19.97	163,789.84
2-3 年 (含 3 年)	5,278,609.18	21.90	527,860.91	353,916.88	1.29	35,391.69
3-4 年(含 4 年)	162,060.34	0.67	32,412.07	1,187,873.00	4.34	237,574.60

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
4-5 年(含 5 年)	1,187,873.00	4.93	356,361.90	3,941,605.32	14.42	1,182,481.60
5 年以上	10,303,742.06	42.75	10,303,742.06	6,362,136.74	23.27	6,362,136.74
合 计	24,102,617.44	—	11,314,798.46	27,340,922.24	—	8,031,553.12

## (2) 其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府款项	190,554,573.85			3,536,531.50		
合 计	190,554,573.85	—		3,536,531.50	—	

## 4、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	10.43	7,500,000.00
武汉电子产业集团	6,639,264.00	2.77	6,639,264.00
军运会(三期)施工	66,695,584.83	27.83	
美丽街区二期	44,193,308.71	18.44	
汉口历史文化风貌街区经营管理公司	5,232,773.51	2.18	
合 计	147,760,931.05	61.65	14,139,264.00

## (三) 预付款项

## 1、按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	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(含 1 年)	37,132,061.10	6.88		32,547,121.04	5.24	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1-2 年 (含 2 年)	22,409,855.01	4.16		72,678,389.94	11.69	
2-3 年 (含 3 年)	48,373,640.73	8.97		190,106,360.16	30.58	
3 年以上	431,314,615.02	79.99		326,289,771.58	52.49	
合 计	539,230,171.86	100.00		621,621,642.72	100.00	

## 2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占预付款项合 计的比例 (%)
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	安置房源款	177,861,016.20	32.98
和平打包厂项目	工程款	146,242,960.88	27.12
六合路停车场项目	工程款	42,734,768.27	7.93
八七会址	拆迁(腾退)款	19,812,051.00	3.67
武汉市江岸区废旧物资回收公司	金三角拆迁企业房产	11,501,700.00	2.13
合 计		398,152,496.35	73.83

## (四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	1,041,100.00	2,000,000.00
其他应收款项	980,663,145.69	799,558,503.58
合 计	981,704,245.69	801,558,503.58

## 1、应收股利

项 目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利			—	—
账龄一年以上的应收股利			—	—

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
其中：(1) 武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司	1,041,100.00	2,000,000.00	未支付	否, 企业生产经营正常, 未发现减值迹象
合 计	1,041,100.00	2,000,000.00	—	—

## 2、其他应收款项

### (1) 其他应收款项基本情况

#### ①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,001,512,963.59	100.00	20,849,817.90	2.08	980,663,145.69
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
合 计	1,001,512,963.59	—	20,849,817.90	—	980,663,145.69

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	817,234,779.04	100.00	17,676,275.46	2.16	799,558,503.58
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
合 计	817,234,779.04	—	17,676,275.46	—	799,558,503.58

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

## ②按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	402,811,460.13
1 至 2 年	68,577,858.69
2 至 3 年	185,833,541.18
3 至 4 年	126,374,663.33
4 至 5 年	8,918,787.99
5 年以上	208,996,652.27
小 计	1,001,512,963.59
减: 坏账准备	20,849,817.90
合 计	980,663,145.69

## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

## ①账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	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 (含 1 年)	10,028,200.49	26.22	50,175.05	7,002,106.28	17.26	35,001.94
1-2 年 (含 2 年)	3,192,326.56	8.35	95,769.80	2,971,556.45	7.33	89,146.70
2-3 年 (含 3 年)	2,114,830.39	5.53	211,483.04	5,628,686.36	13.88	562,868.64
3-4 年 (含 4 年)	119,360.19	0.31	23,872.04	4,119,287.77	10.16	823,857.56
4-5 年 (含 5 年)	3,329,074.24	8.70	998,722.27	6,679,272.43	16.47	2,003,781.73
5 年以上	19,469,795.70	50.89	19,469,795.70	14,161,618.89	34.91	14,161,618.89
合 计	38,253,587.57	—	20,849,817.90	40,562,528.18	—	17,676,275.46

## ②其他组合

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府款项	963,259,376.02			776,672,250.86		
合计	963,259,376.02	—		776,672,250.86	—	

## ③其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	17,676,275.46			17,676,275.46
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	3,173,542.44			3,173,542.44
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	20,849,817.90			20,849,817.90

## ④其他应收款项账面余额变动

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	817,234,779.04			817,234,779.04

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年新增	184,278,184.55			184,278,184.55
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	1,001,512,963.59			1,001,512,963.59

## (3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	往来款	119,573,268.74	1-5 年	11.94	
武汉市江岸区人民政府劳动街道办事处	往来款	66,710,000.00	2-3 年	6.66	
江岸区房屋征收管理办公室	往来款	16,964,761.79	3-4 年	1.69	
一元街道办事处	往来款	12,178,409.80	1 年以内	1.22	
二七街办事处	往来款	9,640,000.00	5 年以上	0.96	
合计	—	225,066,440.33	—	22.47	

## (五) 存货

## 1、存货分类

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本,在产品	4,149,491,723.03		4,149,491,723.03
库存商品(开发产品)	188,990,302.99		188,990,302.99
低值易耗品	585,047.71		585,047.71
合同履约成本	44,216,099.22		44,216,099.22
合 计	4,383,283,172.95		4,383,283,172.95

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本,在产品	4,491,765,496.64		4,491,765,496.64
库存商品(开发产品)	245,484,789.50		245,484,789.50
低值易耗品	585,482.55		585,482.55
合同履约成本	39,298,179.42		39,298,179.42
合 计	4,777,133,948.11		4,777,133,948.11

注:本期存货资本化利息 138,241,271.88 元。

**(六) 其他流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
预缴税金	39,484,086.24	48,874,318.42
增值税进项税留抵税额	44,375,321.63	52,984,452.51
合 计	83,859,407.87	101,858,770.93

**(七) 债权投资**

## 1、债权投资情况

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
债权投资	296,079,077.00		296,079,077.00	382,470,000.00		382,470,000.00

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

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
减：一年内到期的 债权投资						
合 计	296,079,077.00		296,079,077.00	382,470,000.00		382,470,000.00

## 2、年末重要的债权投资情况

债券项目	面值	到期日
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	270,870,000.00	到期日由债权人决定
合 计	270,870,000.00	—

## (八) 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				
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,066,541,764.01	2,892,128.01	1,848,000.00	1,067,585,892.02
小 计	1,066,541,764.01	2,892,128.01	1,848,000.00	1,067,585,892.02
减：长期股权投资减值 准备				
合 计	1,066,541,764.01	2,892,128.01	1,848,000.00	1,067,585,892.02

2021 年度财务报表附注

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	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	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
合计											
一、合营企业											
二、联营企业	1,065,150,000.00	1,066,541,764.01			2,892,128.01				1,848,000.00		1,067,585,892.02
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	1,029,800,000.00	1,026,951,563.32			-246,539.41						1,026,705,023.91
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	2,800,000.00	9,386,928.14			4,023,255.81				1,848,000.00		11,562,183.95
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	1,050,000.00	79,938.64			758,930.64						838,869.28

2021 年度财务报表附注

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

被投资单位	投资成本	年初余额	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	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
武汉东方飞马企业管理有限公司	300,000.00	132,886.81			171,192.69						304,079.50	
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	1,200,000.00	824,584.84			-110,445.69						714,139.15	
长投金岸(武汉)地产开发有限公司	30,000,000.00	29,165,862.26			-1,704,266.03						27,461,596.23	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(九) 其他权益工具投资**

## 1、其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司	72,026,131.47	40,757,848.02
武汉城际铁路投资有限公司	136,880,000.00	136,880,000.00
湖北力邦融资担保有限责任公司	1,493,607.80	1,480,836.70
武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司	253,355,716.40	168,081,288.97
国华人寿保险股份有限公司	69,690,000.00	63,066,878.08
武汉市联发建设监理有限责任公司	1,552,360.36	1,841,422.22
合 计	534,997,816.03	412,108,273.99

## 2、年末其他权益工具投资情况

项目名称	本年确认的股利收入	累计 利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司		41,746,131.47			管理层意图	
武汉城际铁路投资有限公司					管理层意图	
湖北力邦融资担保有限责任公司			506,392.20		管理层意图	
武汉城市铁路建设投资开发有限责任公司		153,355,716.40			管理层意图	
国华人寿保险股份有限公司			30,309,860.00		管理层意图	
武汉房地产开发集团股份有限公司			1,064,000.00		管理层意图	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项目名称	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
武汉顺天泰集团股份有限公司			540,000.00		管理层意图	
武汉华中房地产综合开发有限责任公司			1,000,000.00		管理层意图	
武汉长盛房地产建筑开发有限公司			2,971,143.28		管理层意图	
武汉市联发建设监理有限责任公司		1,452,360.36			管理层意图	
武汉房屋置换服务有限公司			250,000.00		管理层意图	
合计		196,554,208.23	36,641,395.48			

**(十) 投资性房地产**

## 1、投资性房地产情况

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	3,529,162,164.73		135,931,756.28	—	5,118,206.42	120,640.00	3,659,855,074.59
其中：房屋、建筑物	3,529,162,164.73		135,931,756.28	—	5,118,206.42	120,640.00	3,659,855,074.59
二、公允价值变动合计	720,313,451.49			-16,926,219.31			703,387,232.18
其中：房屋、建筑物	720,313,451.49			-16,926,219.31			703,387,232.18

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

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	
三、账面价值合计	4,249,475,616.22		135,931,756.28	-16,926,219.31	5,118,206.42	120,640.00	4,363,242,306.77
其中：房屋、建筑物	4,249,475,616.22		135,931,756.28	-16,926,219.31	5,118,206.42	120,640.00	4,363,242,306.77

## (十一) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	65,887,209.19	65,690,239.70
固定资产清理	5,025.99	
合 计	65,892,235.18	65,690,239.70

## 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	85,541,255.59	4,978,958.29	4,237,040.58	86,283,173.30
其中：房屋及建筑物	72,259,933.30	3,881,586.65	2,832,768.00	73,308,751.95
机器设备	37,015.00	117,602.66	3,900.00	150,717.66
运输设备	8,451,078.10	2,780.00	653,911.85	7,799,946.25
电子设备	3,231,636.79	524,674.38	392,358.22	3,363,952.95
办公设备	1,488,109.50	446,994.69	354,102.51	1,581,001.68
其他	73,482.90	5,319.91		78,802.81
二、累计折旧合计	19,851,015.89	2,883,949.60	2,339,001.38	20,395,964.11
其中：房屋及建筑物	10,765,566.20	1,516,584.87	1,112,899.74	11,169,251.33
机器设备	19,710.89	1,485.46	3,705.00	17,491.35
运输设备	6,143,945.79	423,213.65	627,755.38	5,939,404.06
电子设备	2,188,368.00	468,251.36	345,452.11	2,311,167.25
办公设备	691,292.76	465,660.87	249,189.15	907,764.48
其他	42,132.25	8,753.39		50,885.64
三、账面净值合计	65,690,239.70	—	—	65,887,209.19
其中：房屋及建筑物	61,494,367.10	—	—	62,139,500.62

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
机器设备	17,304.11	—	—	133,226.31
运输设备	2,307,132.31	—	—	1,860,542.19
电子设备	1,043,268.79	—	—	1,052,785.70
办公设备	796,816.74	—	—	673,237.20
其他	31,350.65	—	—	27,917.17
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	65,690,239.70	—	—	65,887,209.19
其中：房屋及建筑物	61,494,367.10	—	—	62,139,500.62
机器设备	17,304.11	—	—	133,226.31
运输设备	2,307,132.31	—	—	1,860,542.19
电子设备	1,043,268.79	—	—	1,052,785.70
办公设备	796,816.74	—	—	673,237.20
其他	31,350.65	—	—	27,917.17

## 2、固定资产清理情况

项 目	年末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
电子设备	1,472.00		已报废，审批手续未完结
办公设备	3,553.99		已报废，审批手续未完结
合 计	5,025.99		

## (十二) 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				720,513.27		720,513.27

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

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
工程物资						
合 计				720,513.27		720,513.27

## 1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
百步亭写字楼		720,513.27	1,201,553.94	1,922,067.21								自有
合计		720,513.27	1,201,553.94	1,922,067.21								自有

## (十三) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计		253,943.09		253,943.09
其中：房屋及建筑物		253,943.09		253,943.09
二、累计折旧合计		54,943.74		54,943.74
其中：房屋及建筑物		54,943.74		54,943.74
三、账面净值合计		—	—	
其中：房屋及建筑物		—	—	
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、账面价值合计		—	—	198,999.35
其中：房屋及建筑物		—	—	198,999.35

## (十四) 无形资产

## 1、无形资产分类

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	830,184.89			830,184.89
其中：软件	830,184.89	-381,200.00		448,984.89
门面使用权		381,200.00		381,200.00
二、累计摊销合计	744,483.82	50,856.98	-	795,340.80
其中：软件	744,483.82	-330,343.02		414,140.80
门面使用权		381,200.00		381,200.00
三、减值准备合计				
其中：软件				
门面使用权				
四、账面价值合计	85,701.07	—	—	34,844.09
其中：软件	85,701.07	—	—	34,844.09
门面使用权				

**(十五) 商誉**

## 1、商誉账面价值

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

**(十六) 长期待摊费用**

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费用		72,557.52	10,077.44		62,480.08	
合 计		72,557.52	10,077.44		62,480.08	

**(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债**

①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	30,786,613.55	123,230,710.82	19,058,419.27	76,235,117.07
资产减值准备	9,895,029.36	39,664,374.09	8,301,597.14	33,207,828.57
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	9,097,848.87	36,391,395.48	10,756,822.13	43,027,288.50
以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	11,792,415.15	47,169,660.57		
租赁负债	1,320.17	5,280.68		
二、递延所得税负债	249,071,488.57	1,016,599,940.92	210,246,736.84	842,886,661.42
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	12,784,667.23	51,138,668.92	10,568,162.67	42,272,650.68
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	49,138,552.06	196,554,208.23	20,075,139.81	80,300,559.23
计入公允价值变动收益的投资性房地产公允价值变动	187,148,269.28	768,907,063.77	179,603,434.36	720,313,451.51

**(十八) 其他非流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
经租房产	203,373,462.64	186,307,609.37
其他	1,660,755.92	1,660,755.92
大额存单	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计	215,034,218.56	197,968,365.29

**(十九) 短期借款**

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
信用借款		50,058,819.43
合 计		50,058,819.43

**(二十) 应付账款**

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	255,845,463.66	285,666,690.91
1-2年(含2年)	285,133,548.94	107,076,407.84
2-3年(含3年)	30,265,572.77	
3年以上	23,078,611.91	24,363,576.45
合 计	594,323,197.28	417,106,675.20

**(二十一) 预收款项**

## 1、预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	26,010,964.87	14,176,619.52
1年以上	8,117,591.68	30,404,035.44
合 计	34,128,556.55	44,580,654.96

**(二十二) 合同负债**

项 目	年末余额	年初余额
预收房款	455,435,718.36	549,417,844.50
拆迁(腾退)补偿款	78,129,604.17	24,291,111.02
管理服务费	88,678,583.02	89,054,580.23
工程款	4,836,755.72	4,784,456.35
物业费	3,162,760.75	3,127,627.20
其他	670,707.92	669,866.34
减: 计入其他非流动负债		
合 计	630,914,129.94	671,345,485.64

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(二十三) 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	5,219,934.84	80,846,807.11	80,839,091.05	5,227,650.90
二、离职后福利-设定提存计划		8,517,630.42	8,517,630.42	
合 计	5,219,934.84	89,364,437.53	89,356,721.47	5,227,650.90

## 2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,339,988.47	66,168,732.85	66,198,316.41	2,310,404.91
二、职工福利费		1,005,291.63	1,005,291.63	
三、社会保险费		3,433,412.08	3,433,412.08	
其中：医疗保险费		3,283,483.61	3,283,483.61	
工伤保险费		144,121.41	144,121.41	
生育保险费		5,807.06	5,807.06	
四、住房公积金		7,508,597.59	7,508,597.59	
五、工会经费和职工教育经费	2,848,764.91	1,294,204.86	1,258,366.66	2,884,603.11
六、其他短期薪酬	31,181.46	1,436,568.10	1,435,106.68	32,642.88
合 计	5,219,934.84	80,846,807.11	80,839,091.05	5,227,650.90

## 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
一、基本养老保险		6,584,595.88	6,584,595.88	
二、失业保险费		284,004.23	284,004.23	
三、企业年金缴费		1,649,030.31	1,649,030.31	
合 计		8,517,630.42	8,517,630.42	

**(二十四) 应交税费**

项 目	年末余额	年初余额
增值税	22,485,420.45	7,197,487.99

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
营业税		2,139.64
企业所得税	8,640,022.21	9,064,851.39
土地增值税	1,749.00	1,871.65
房产税	2,169,487.23	2,696,091.67
土地使用税	125,823.18	189,807.63
印花税	75,786.52	55,220.27
城市维护建设税	1,509,784.96	447,386.19
教育费附加	648,247.36	192,128.51
地方教育费附加	431,742.86	96,653.50
个人所得税	1,377,738.34	911,929.85
其他税费	6,121.82	148,082.92
合 计	37,471,923.93	21,003,651.21

## (二十五) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	19,549,693.73	19,900,524.71
其他应付款	4,140,848,910.58	4,772,091,577.11
合 计	4,160,398,604.31	4,791,992,101.82

## 1、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	19,549,693.73	19,900,524.71
合 计	19,549,693.73	19,900,524.71

## 2、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	4,140,848,910.58	4,772,091,577.11
合 计	4,140,848,910.58	4,772,091,577.11

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

## (2) 年末余额前五名的其他应付款情况

债权人名称	款项性质	账面余额	占其他应付款合计的比例 (%)
光宇锦业武汉智能科技有限公司	材料款	9,842,790.31	0.24
武汉市保障性住房投资建设有限公司	市级统贷棚改项目统借统贷款	1,347,000,000.00	32.53
汉口历史文化风貌街区与更新有限责任公司	往来款等	1,406,060,574.68	33.96
江岸区城区改造更新局	代收安置房源款	166,558,681.80	4.02
武汉市江岸区财政局	卓越片区专项资金	80,000,000.00	1.93
合计	——	3,009,462,046.79	72.68

## (二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(二十八)】	301,733,315.98	127,023,861.12
一年内到期的应付债券【附注八、(二十九)】	247,142,369.86	53,106,725.00
一年内到期的租赁负债【附注八、(三十)】	64,848.57	
合 计	548,940,534.41	180,130,586.12

## (二十七) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税额	1,747,389.82	2,111,481.58
超短期融资券		455,865,000.00
合 计	1,747,389.82	457,976,481.58

其中：短期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	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
20 江岸国资 SCP001	450,000,000.00	2020/6/9	270 日	450,000,000.00	455,865,000.00		1,791,164.38		457,656,164.38	
合 计	450,000,000.00			450,000,000.00	455,865,000.00		1,791,164.38		457,656,164.38	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(二十八) 长期借款**

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押借款	100,000,000.00	260,000,000.00	
抵押借款	113,750,000.00	130,000,000.00	
保证借款			
信用借款	185,000,000.00	195,000,000.00	
应计利息	483,315.98	773,861.12	
小 计	399,233,315.98	585,773,861.12	
减：一年内到期部分【附注八、(二十六)】	301,733,315.98	127,023,861.12	
合 计	97,500,000.00	458,750,000.00	

**(二十九) 应付债券**

## 1、应付债券

项 目	年末余额	年初余额
21 岸资 01 公司债券	500,000,000.00	
18 岸资 01 公司债券	551,000,000.00	590,000,000.00
19 岸资 01 公司债券	210,000,000.00	210,000,000.00
17 江岸国资 MTN001	200,000,000.00	200,000,000.00
18 江岸国资 MTN001	800,000,000.00	800,000,000.00
应计利息	47,142,369.86	53,106,725.00
小 计	2,308,142,369.86	1,853,106,725.00
减：一年内到期部分【附注八、(二十六)】	247,142,369.86	53,106,725.00
合 计	2,061,000,000.00	1,800,000,000.00

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额（包含划分至一年内到期的部分）	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	划分至一年内到期	年末余额（不包含划分至一年内到期部分）
21 岸资 01 公司债 券	500,000,000.00	2021/11/25	3+2 年	500,000,000.00		500,000,000.00					500,000,000.00
18 岸资 01 公司债 券	590,000,000.00	2018/5/22	3+2 年	590,000,000.00	590,000,000.00				39,000,000.00		551,000,000.00
19 岸资 01 公司债 券	210,000,000.00	2019/1/17	3+2 年	210,000,000.00	210,000,000.00						210,000,000.00
17 江岸国 资 MTN001	200,000,000.00	2017/6/23	5 年	200,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00	
18 江岸国 资 MTN001	800,000,000.00	2018/8/13	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00						800,000,000.00
应计利息		2021/11/25	3+2 年		53,106,725.00		47,142,369.86		53,106,725.00	47,142,369.86	
合计	2,300,000,000.00			2,300,000,000.00	1,853,106,725.00	500,000,000.00	47,142,369.86		92,106,725.00	247,142,369.86	2,061,000,000.00

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(三十) 租赁负债**

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	217,200.01	
减：未确认的融资费用	15,093.58	
重分类至一年内到期的非流动负债【附注八、(二十六)】	64,848.57	
租赁负债净额	137,257.86	

**(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				
专项应付款	113,050,000.00	-23,050,000.00		90,000,000.00
合 计	113,050,000.00	-23,050,000.00		90,000,000.00

**1、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	年末余额
文创谷专项资金	113,050,000.00	-23,050,000.00		90,000,000.00
合 计	113,050,000.00	-23,050,000.00		90,000,000.00

**(三十二) 递延收益**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返 还	
政府补助		23,050,000.00	18,440,000.00		4,610,000.00
其中：吉庆街一、二期商业环境改造补贴（文创谷资金）		23,050,000.00	18,440,000.00		4,610,000.00
递延收入	15,275,425.90		313,342.07		14,962,083.83
合 计	15,275,425.90	23,050,000.00	18,753,342.07		19,572,083.83

注：上述递延收益是拆迁补偿作为新建房屋的重置成本部分，其摊销年限及起止日与新建房屋（2019 年新增房屋）一致。

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(三十三) 其他非流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
经租房产基金	203,373,462.64	186,307,609.37
其他	4,078,584.80	4,078,584.80
合 计	207,452,047.44	190,386,194.17

**(三十四) 实收资本**

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	1,715,090,360.00	100.00			1,715,090,360.00	100.00
武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局	1,693,090,360.00	98.72			1,715,090,360.00	100.00
国开发展基金有限公司	22,000,000.00	1.28				

**(三十五) 资本公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价	245,000,000.00			245,000,000.00
二、其他资本公积	2,310,570,441.60	58,603,330.00	62,274.45	2,369,111,497.15
合 计	2,555,570,441.60	58,603,330.00	62,274.45	2,614,111,497.15

注：1、依据武汉市江岸区人民政府专题会议纪要及评估报告上账黎黄陂路 33 号房产，增加资本公积 25,523,900.00 元；

2、财政拨付注册资金，增加资本公积 30,000,000.00 元。

3、财政拨付项目资金，增加资本公积 2,000,000.00 元。

4、根据改制协议将位于江岸区车站街车站路 64-66 号房地产 30% 产权上账，增加资本公积 427,740.00 元。

5、根据改制协议将长青广场 D 栋房地产 20% 产权上账，增加资本公积 482,040.00 元；

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

6、根据改制协议将堤角正街 11 号房地产 30% 产权上账，增加资本公积 169,650.00 元。

7、本次处置投资性房地产，老准则下投资性房地产首次评估贷方差额（原计入资本公积）转入当期损益，减少资本公积 62,274.45 元。

**（三十六） 盈余公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、 依据
法定盈余公积金	16,061,457.00	1,590,687.22		17,652,144.22	
任意盈余公积金	63,389,076.39	6,362,748.87		69,751,825.26	
合 计	79,450,533.39	7,953,436.09		87,403,969.48	—

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。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

**（三十七） 未分配利润**

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	728,385,467.88	726,763,102.79
年初调整金额	2,978,357.46	
本年年初余额	731,363,825.34	726,763,102.79
本年增加额	31,053,691.12	11,588,794.23
其中：本年净利润转入	31,053,691.12	11,588,794.23
其他调整因素		
本年减少额	9,691,755.23	9,966,429.14
其中：本年提取盈余公积数【附注八、（三十六）】	7,953,436.09	2,685,633.70
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	1,738,319.14	7,280,795.44
转增资本		
其他减少		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	本年金额	上年金额
本年年末余额	752,725,761.23	728,385,467.88

**(三十八) 营业收入、营业成本**

## 1、营业收入、成本明细情况

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	822,597,577.70	702,189,383.05	955,026,600.12	839,034,221.79
经租房租赁	14,897,156.94	9,685,131.40	17,756,265.07	9,187,363.39
自有房产租赁	83,540,033.82	33,433,853.15	53,782,051.04	1,735,334.80
房地产销售及交易	95,420,931.66	82,054,497.98	91,576,664.07	78,706,033.12
建筑安装	510,139,024.11	493,090,312.14	700,226,010.55	680,538,093.07
动迁服务	38,413,707.81	29,020,711.96	37,434,143.13	22,523,044.96
中介服务	16,508,130.12	8,125,391.86	4,032,691.73	2,379,096.11
物业管理	43,056,670.53	38,566,134.09	35,338,268.04	31,866,892.53
其他	20,621,922.71	8,213,350.47	14,880,506.49	12,098,363.81
其他业务小计	7,212,660.99	2,298,187.71	22,080,604.07	12,694,388.00
拆迁补偿及非货币性资产交换			313,342.07	
管理费收入	2,834,045.02	729,112.00	1,033,521.69	314,335.84
其他	4,378,615.97	1,569,075.71	20,733,740.31	12,380,052.16
合 计	829,810,238.69	704,487,570.76	977,107,204.19	851,728,609.79

## 2、本年度收入前五大项目情况

项目	收入金额	占营业收入总额比例 (%)
军运会江岸区配套整治提升项目立面综合整治工程（三期）	153,781,325.52	18.53
长江明珠售房款	93,958,874.14	11.32
军运会江岸区配套整治提升项目卓越示范片区综合改造工程	90,251,097.98	10.88

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项目	收入金额	占营业收入总额比例 (%)
美丽街区二期	67,626,888.73	8.15
老旧小区（江岸区）综合改造工程（义城小区、六合社区等 8 小区）	45,334,922.39	5.46

**（三十九）销售费用、管理费用、研发费用、财务费用****1、销售费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬		30,480.00
折旧及无形资产摊销	2,895.39	4,411.59
办公费	34,284.14	29,697.30
差旅费	34,874.00	43,521.00
代办费	300,000.00	
平台推广费	11,320.75	
广告费	9,024.00	
其他	17,126.00	62,664.42
合计	409,524.28	170,774.31

**2、管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	52,697,439.53	45,663,451.92
退休工资	4,557,888.50	4,647,744.66
办公费	3,510,962.22	2,409,475.35
差旅费	897,153.59	2,213,843.27
福利费	2,001,805.85	2,146,358.44
折旧费	2,620,345.77	2,079,390.72
聘请中介机构费	2,725,241.75	1,170,513.39
工会经费及职工教育经费	1,137,804.38	1,047,709.86

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	本年发生额	上年发生额
宣传费	85,577.16	806,982.63
交通费	431,528.21	433,411.99
水电费	234,993.22	152,811.46
保险费	1,976,028.68	146,399.80
业务招待费	46,523.70	72,794.30
无形资产摊销	50,110.97	50,110.97
电话费	15,578.68	27,677.93
其他	9,158,022.50	7,628,332.35
合 计	82,147,004.71	70,697,009.04

## 3、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	3,067,815.56	12,403,548.21
减：利息收入	4,905,037.42	4,493,097.35
手续费及其他	768,174.91	-1,275,883.27
合 计	-1,069,046.95	6,634,567.59

## (四十) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1、政府补助	18,450,668.35	80,973.94
2、个税手续费返还	20,568.12	647.62
3、增值税加计扣减	58,450.17	
4、其他	19,106.18	-
合 计	18,548,792.82	81,621.56

## 计入当期损益的政府补助明细：

项 目	本年发生额	上年发生额
稳岗补贴	10,668.35	45,039.00
吉庆街一、二期商业环境改造补贴（文创谷资金）	18,440,000.00	
经营补助	-	35,934.94
合 计	18,450,668.35	80,973.94

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(四十一) 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	2,892,128.01	250,162.11
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,804,952.50
债权投资持有期间的利息收益	13,146,800.49	
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		220,264.00
大额存单	300,000.00	
其他		246,659.01
合 计	16,338,928.50	-1,087,867.38

**(四十二) 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
按公允价值计量的投资性房地产	-16,926,219.31	-5,973,047.58
合 计	-16,926,219.31	-5,973,047.58

注：上表中，损失以“-”号填列。

**(四十三) 信用减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-6,456,787.78	
合 计	-6,456,787.78	

【注：上表中，损失以“-”号填列。】

**(四十四) 资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		-6,798,180.24
合 计		-6,798,180.24

**(四十五) 营业外收入**

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

## 1、营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
与企业日常活动无关的政府补助	6,140,000.00	6,600,000.00	6,140,000.00
违约赔偿收入	828,081.13	365,000.00	828,081.13
其他利得	154,882.94	992,725.61	154,882.94
合 计	7,122,964.07	7,957,725.61	7,122,964.07

## 2、政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额
财政拨款平和打包厂项目补贴	5,940,000.00	6,600,000.00
武汉市江汉路步行街商业业态提升资金奖励	200,000.00	
合 计	6,140,000.00	6,600,000.00

## (四十六) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	33,540.32	3,537.80	33,540.32
盘亏损失			
罚款支出	440,936.13	8,540.61	440,936.13
捐赠支出		3,000.00	
赔偿金、违约金等支出	5,766.19	815,616.05	5,766.19
其他支出	4,919.75	1,600.13	4,919.75
合 计	485,162.39	832,294.59	485,162.39

## (四十七) 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	11,166,716.64	10,966,186.27

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	本年发生额	上年发生额
递延所得税调整	-5,842,332.62	-3,667,375.34
合 计	5,324,384.02	7,298,810.93

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	39,103,560.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,775,890.08
子公司适用不同税率的影响	-211,077.09
调整以前期间所得税的影响	1,670,463.79
非应税收入的影响	-6,942,544.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	16,424.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	123,230.35
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	576,460.82
其他	315,535.91
所得税费用	5,324,384.02

## (四十八) 归属于母公司所有者的其他综合收益

## 1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
1、其他权益工具投资公允价值变动	122,889,542.04	30,722,385.51	92,167,156.53			
小 计	122,889,542.04	30,722,385.51	92,167,156.53			
二、将重分类进损益的其他综合收益						

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
1、权益法下可转损益的其他综合收益	8,866,018.24	2,216,504.56	6,649,513.68	9,783,628.43	2,445,907.11	7,337,721.32
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	3,009,258.10		3,009,258.10			
小 计	5,856,760.14	2,216,504.56	3,640,255.58	9,783,628.43	2,445,907.11	7,337,721.32
三、其他综合收益合计	128,746,302.18	32,938,890.07	95,807,412.11	9,783,628.43	2,445,907.11	7,337,721.32

## (四十九) 合并现金流量表

## 1、按间接法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	33,779,176.30	12,527,104.93
加：资产减值准备		6,798,180.24
信用减值损失	6,456,787.78	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,883,949.60	2,234,997.43
使用权资产折旧	54,943.74	
无形资产摊销	50,856.98	50,856.98
长期待摊费用摊销	10,077.44	5,755.61
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）	33,540.32	3,537.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	16,926,219.31	5,973,047.58
财务费用（收益以“-”号填列）	3,067,815.56	12,403,548.21

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

补充资料	本年发生额	上年发生额
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,338,928.50	1,087,867.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,385,847.37	-1,699,185.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,544,834.92	711,401.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,149,224.84	-91,243,833.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-267,667,088.18	200,720,595.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	154,846,315.57	1,431,361,651.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-77,886,571.37	1,580,935,526.87
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	1,244,361,764.89	1,787,818,466.42
减：现金的年初余额	1,787,818,466.42	1,060,572,602.17
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	-543,456,701.53	727,245,864.25
2、现金和现金等价物的构成		
	年末余额	年初余额
一、现金	1,244,361,764.89	1,787,818,466.42
其中：库存现金	22,000.00	23,743.00
可随时用于支付的银行存款	1,244,339,764.89	1,787,794,723.42
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	1,244,361,764.89	1,787,818,466.42
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		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(五十) 所有权和使用权受到限制的资产**

项 目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产	143,392,382.00	抵押借款

注：1、本期投资性房地产与上期投资性房地产抵押范围未发生变化，系其公允价值变动导致的年末账面价值发生变化。

2、期末的质押借款的质押标的系武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司以其联营企业武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司的应收账款进行质押的借款，不在合并范围内。

**九、或有事项**

截止 2021 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) 母公司基本情况**

本公司投资方系武汉市江岸区人民政府国有资产监督管理局。

**(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、(八)长期股权投资。

**(四) 关联方交易****(1) 提供劳务**

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	32,976,225.79	3.97	3,433,525.73	0.35

**(2) 关联方应收应付款项余额**

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
应收账款						
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	5,232,773.51	2.18	3,536,531.50	6.33		
合计	5,232,773.51	2.18	3,536,531.50	6.33		
其他应收款						
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	119,573,268.74	11.94	150,138,449.38	18.37		
合计	119,573,268.74	11.94	150,138,449.38	18.37		
债权投资						
长投金岸(武汉)地产开发有限公司	296,079,077.00	100.00	382,470,000.00	100.00		
合计	296,079,077.00	100.00	382,470,000.00	100.00		
其他应付款						
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	1,406,060,574.68	33.96	1,741,212,714.50	36.49		
合计	1,406,060,574.68	33.96	1,741,212,714.50	36.49		
合同负债						
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	2,838,699.30	0.45				
合计	2,838,699.30	0.45				

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

## 1、应收账款基本情况

## (1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	77.59	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,219,137.48	22.41	6,960,662.87	96.42	258,474.61
其中：					
账龄组合	7,219,137.48	22.41	6,960,662.87	96.42	258,474.61
关联方及政府款项					
合 计	32,219,137.48	—	14,460,662.87	—	17,758,474.61

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,000,000.00	78.22	7,500,000.00	30.00	17,500,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,959,364.00	21.78	4,929,364.00	70.83	2,030,000.00
其中：					
账龄组合	6,959,364.00	21.78	4,929,364.00	70.83	2,030,000.00

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
关联方及政府款项					
合计	31,959,364.00	—	12,429,364.00	—	19,530,000.00

## (2) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	259,773.48
5 年以上	31,959,364.00
小 计	32,219,137.48
减: 坏账准备	14,460,662.87
合 计	17,758,474.61

## 2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	7,500,000.00	30.00	经评估, 预期可收回总金额的 70%, 故按 30% 计提坏账
合 计	25,000,000.00	7,500,000.00	—	—

## 3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	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(含 1 年)	259,773.48	3.60	1,298.87			
4-5 年 (含 5 年)				2,900,000.00	41.67	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
5 年以上	6,959,364.00	96.40	6,959,364.00	4,059,364.00	58.33	4,059,364.00
合计	7,219,137.48	—	6,960,662.87	6,959,364.00	—	4,929,364.00

## 4、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
信达恒昌花园资产包	25,000,000.00	77.59	7,500,000.00
车站街办事处	320,100.00	0.99	320,100.00
武汉电子产业集团	6,639,264.00	20.61	6,639,264.00
江岸区交通大队	259,773.48	0.81	1,298.87
合计	32,219,137.48	100.00	14,460,662.87

## (二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	8,638,255.52	3,204,506.30
其他应收款项	854,980,447.33	667,713,488.00
合计	863,618,702.85	670,917,994.30

## 1、应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	7,597,155.52	1,204,506.30		
其中：(1) 武汉市江岸区房地产公司	7,597,155.52	1,204,506.30		
账龄一年以上的应收股利	1,041,100.00	2,000,000.00		
其中：(1) 武汉市黄浦科技园黄浦科技发展有限公司	1,041,100.00	2,000,000.00	未支付	否
合计	8,638,255.52	3,204,506.30	—	—

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**2、其他应收款项**

## (1) 其他应收款项基本情况

## ①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	860,525,225.64	100.00	5,544,778.31	0.64	854,980,447.33
合 计	860,525,225.64	—	5,544,778.31	—	854,980,447.33

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	673,298,534.89	100.00	5,585,046.89	0.83	667,713,488.00
合 计	673,298,534.89	—	5,585,046.89	—	667,713,488.00

## ②按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	385,742,372.73

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

账 龄	年末余额
1 至 2 年	60,515,320.28
2 至 3 年	171,978,629.07
3 至 4 年	124,885,450.59
4 至 5 年	885,933.58
5 年以上	116,517,519.39
小 计	860,525,225.64
减：坏账准备	5,544,778.31
合 计	854,980,447.33

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	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 (含 1 年)	1,131,282.80	16.05	5,656.41	2,462,976.55	27.33	12,314.88
1-2 年 (含 2 年)	348,983.26	4.95	10,469.50	664,832.84	7.38	19,944.99
2-3 年 (含 3 年)	46,088.06	0.65	4,608.81	344,922.80	3.83	34,492.28
3-4 年 (含 4 年)				16,272.73	0.18	3,254.55
4-5 年 (含 5 年)				12,862.00	0.14	3,858.60
5 年以上	5,524,043.59	78.35	5,524,043.59	5,511,181.59	61.15	5,511,181.59
合 计	7,050,397.71	—	5,544,778.31	9,013,048.51	—	5,585,046.89

②其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府款项	853,474,827.93			664,285,486.38		
合 计	853,474,827.93	—		664,285,486.38	—	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

## ③其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
年初余额	5,585,046.89			5,585,046.89
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-40,268.58			-40,268.58
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	5,544,778.31			5,544,778.31

## ④其他应收款项账面余额变动

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
年初余额	673,298,534.89			673,298,534.89
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年新增	187,226,690.75			187,226,690.75

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	860,525,225.64			860,525,225.64

**(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	741,593,600.00			741,593,600.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,066,541,764.01	2,892,128.01	1,848,000.00	1,067,585,892.02
小 计	1,808,135,364.01	2,892,128.01	1,848,000.00	1,809,179,492.02
减：长期股权投资减值 准备				
合 计	1,808,135,364.01	2,892,128.01	1,848,000.00	1,809,179,492.02

2021 年度财务报表附注

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	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	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
合计	1,806,743,600.00	1,808,135,364.01		2,892,128.01				1,848,000.00		1,809,179,492.02	
一、子公司	741,593,600.00	741,593,600.00								741,593,600.00	
武汉市江岸区房地产公司	655,533,600.00	655,533,600.00								655,533,600.00	
武汉众治社区服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00								5,000,000.00	
武汉市西江防汛物资仓储有限公司	81,060,000.00	81,060,000.00								81,060,000.00	
二、合营企业											
三、联营企业	1,065,150,000.00	1,066,541,764.01		2,892,128.01				1,848,000.00		1,067,585,892.02	
武汉市汉口历史文化风貌街区经营管理有限责任公司	1,029,800,000.00	1,026,951,563.32		-246,539.41						1,026,705,023.91	

2021 年度财务报表附注

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

被投资单位	投资成本	年初余额	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	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
武汉吉庆街民俗街商业管理有限公司	2,800,000.00	9,386,928.14			4,023,255.81			1,848,000.00			11,562,183.95	
武汉平和仓企业管理咨询有限公司	1,050,000.00	79,938.64			758,930.64						838,869.28	
武汉东方飞马企业管理有限公司	300,000.00	132,886.81			171,192.69						304,079.50	
武汉市文产谷企业管理咨询有限公司	1,200,000.00	824,584.84			-110,445.69						714,139.15	
长投金岸（武汉）地产开发有限公司	30,000,000.00	29,165,862.26			-1,704,266.03						27,461,596.23	

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

**(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	77,269,243.81	50,681,530.70	47,549,680.23	1,210,612.91
其他业务小计	1,685,003.05		13,840,185.80	10,554,026.94
合 计	78,954,246.86	50,681,530.70	61,389,866.03	11,764,639.85

**(五) 投资收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,597,155.52	1,204,506.30
权益法核算的长期股权投资收益	2,892,128.01	250,162.11
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,804,952.50
债权投资持有期间的利息收益	13,146,800.49	
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧金融工具准则适用）		220,264.00
合 计	23,636,084.02	-130,020.09

**(六) 现金流量表**

## 1、按间接法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	23,936,575.06	5,371,267.40
加：资产减值准备		3,130,970.54
信用减值损失	1,991,030.29	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	354,486.53	173,726.55
使用权资产折旧	-	
无形资产摊销	41,025.64	41,025.64

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

补充资料	本年发生额	上年发生额
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)	1,825.60	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	19,754,107.99	15,490,884.48
财务费用(收益以“-”号填列)	3,059,080.62	12,401,840.01
投资损失(收益以“-”号填列)	-23,636,084.02	130,020.09
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-12,050,251.21	-782,742.63
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	6,613,966.63	-3,872,721.12
存货的减少(增加以“-”号填列)	-79,447,503.74	-164,161,301.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-129,643,494.88	472,751,335.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	76,120,932.50	1,364,518,922.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-112,904,302.99	1,705,193,226.46
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	662,346,815.36	1,241,499,471.86
减: 现金的年初余额	1,241,499,471.86	397,404,245.61
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	-579,152,656.50	844,095,226.25
2、现金和现金等价物的构成		
项    目	本年余额	上年余额
一、现金	662,346,815.36	1,241,499,471.86
其中: 库存现金		

武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司

2021 年度财务报表附注

项 目	本年余额	上年余额
可随时用于支付的银行存款	662,346,815.36	1,241,499,471.86
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：3 个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	662,346,815.36	1,241,499,471.86

法定代表人：



主管会计工作负责人：王浩

会计机构负责人：

刘敏



# 营业执照

(副本)

5-5

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、监  
备案、许可、监  
管信息。



名称 中市中众球会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文尧、管云鸿、杨荣华;

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)

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

2022 02 24

国家市场监督管理总局监制  
2022/2/25

国家企业信用信息公示系统网址:  
http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertificatePrint.do



# 会计师事务所 执业证书

名 称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）  
 首席合伙人：石文先  
 主任会计师：石文先  
 经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层



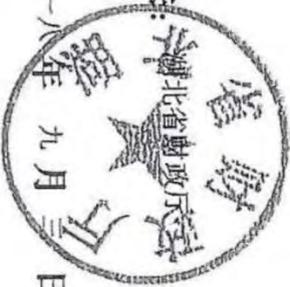
组织形式：特殊普通合伙  
 执业证书编号：42010005  
 批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号  
 批准执业日期：2013年10月28日

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》。

发证机关：



二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



姓名 宋雄  
 Full name 宋雄  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1988-01-01  
 Date of birth 1988-01-01  
 工作单位 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码 422427880101374  
 Identity card No. 422427880101374



证书编号: 420100054413  
 No. of Certificate 420100054413

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

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

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

手机(420100054413)  
 2021年已通过



收一半  
 rear after



<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>众环海华会计师事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>中审众环会计师事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日</p>	<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>
---	---



姓名 褚倩  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1991-02-04  
 Date of birth  
 工作单位 中审众环会计师事务所(特  
 Working unit 殊普通合伙)  
 身份证号码 322630199102040026  
 Identity card No.



证书编号:  
 No. of Certificate 420100030611  
 批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会  
 发证日期:  
 Date of Issuance 2020 年 09 月 07 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

唐倩(420100050611) 一年 after  
 2021年已通过

CPA  
 专用章