

中房置业股份有限公司
2019 年度备考财务报表审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告

备考合并资产负债表 1-2

备考合并利润表 3

备考合并财务报表附注 4-81

审计报告

致同专字（2020）第 210ZA08342 号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们审计了中房置业股份有限公司（以下简称“中房置业公司”）按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2019 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。

一、管理层和治理层对备考合并财务报表的责任

按照企业会计准则和备考合并财务报表附注三所述编制基础编制备考合并财务报表是中房置业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制备考合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对备考合并财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考合并财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与备考合并财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价备考合并财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，中房置业公司备考合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和备考合并财务报表附注三所述编制基础编制，公允反映了中房置业公司 2019 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2019 年度的备考合并经营成果。

四、使用限制

本审计报告仅供中房置业公司向中国证券监督管理委员会报送重大资产重组之申报材料时使用，不得用作其他任何用途。



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二〇年七月二十八日



备考合并资产负债表

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	3,249,964,084.08	16,292,791,119.59
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据	六、2	2,009,362,063.75	8,220,000.00
应收账款	六、3	11,180,171,955.34	9,310,660,989.87
应收款项融资			
预付款项	六、4	2,555,317,329.07	306,241,980.43
其他应收款	六、5	388,033,510.02	1,237,752,532.81
其中：应收利息		28,283,875.65	3,787,484.58
应收股利			
存货	六、6	6,179,688,011.03	5,963,288,240.09
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	六、7	1,076,810,005.29	552,494,139.55
流动资产合计		26,639,346,958.58	33,671,449,002.34
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	六、8		
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	3,883,971,860.21	3,798,227,319.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、10	799,322,567.08	293,022,125.74
固定资产	六、11	17,889,947,153.29	13,261,124,143.96
在建工程	六、12	6,687,938,165.37	6,944,682,967.96
无形资产	六、13	4,179,948,753.67	4,087,134,150.08
开发支出			
商誉	六、14	379,000,136.41	379,000,136.41
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、15	319,556,398.87	13,277,236.71
其他非流动资产	六、16	3,586,929,215.95	2,630,214,752.73
非流动资产合计		37,726,614,250.85	31,406,682,833.17
资产总计		64,365,961,209.43	65,078,131,835.51

备考合并资产负债表（续）

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、17	9,750,000,000.00	8,628,252,923.68
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	六、18	6,219,200,000.00	2,094,058,944.88
应付账款	六、19	2,595,930,442.39	5,340,493,213.11
预收款项			
合同负债	六、20	1,542,506,141.79	479,777,660.75
应付职工薪酬	六、21	278,128,160.07	290,826,623.76
应交税费	六、22	270,302,501.38	750,921,150.22
其他应付款	六、23	8,861,824,084.49	3,252,457,590.94
其中：应付利息		13,149,228.61	128,959,826.89
应付股利		6,003,042,718.48	19,070,115.74
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	2,747,926,311.18	1,590,680,427.60
其他流动负债	六、25	1,102,347,762.04	
流动负债合计		33,368,165,403.34	22,427,468,534.94
非流动负债：			
长期借款	六、26	2,210,558,117.43	2,242,468,988.00
应付债券	六、27		6,500,000,000.00
长期应付款			
预计负债			
递延收益	六、28	186,750,000.00	110,000,000.00
递延所得税负债	六、15	358,502,128.85	368,313,098.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,755,810,246.28	9,220,782,086.02
负债合计		36,123,975,649.62	31,648,250,620.96
归属于母公司股东权益合计		28,056,640,165.01	33,224,830,855.54
少数股东权益		185,345,394.80	205,050,359.01
股东权益合计		28,241,985,559.81	33,429,881,214.55
负债和股东权益总计		64,365,961,209.43	65,078,131,835.51

公司法定代表人：  主管会计工作的公司负责人：  公司会计机构负责人： 

备考合并利润表

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	六、29	20,363,430,036.96	22,144,861,676.74
减：营业成本	六、29	14,396,891,504.61	14,845,526,921.14
税金及附加	六、30	351,375,565.61	399,216,763.15
销售费用	六、31	356,203,182.76	178,952,829.36
管理费用	六、32	843,300,850.66	767,829,620.27
研发费用	六、33	320,557,656.93	283,165,450.07
财务费用	六、34	847,610,897.60	787,611,188.55
其中：利息费用		963,608,862.97	883,997,195.57
利息收入		111,389,100.62	122,285,200.26
加：其他收益	六、35	90,398,544.98	98,876,994.88
投资收益(损失以“-”号填列)	六、36	87,380,130.64	238,566,113.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		51,725,073.84	164,747,117.00
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)			
允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、37	-194,538,854.90	-40,571,305.88
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、38	614,862.01	1,814,231.65
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,231,345,061.52	5,181,244,938.66
加：营业外收入	六、39	27,186,038.87	7,173,863.73
减：营业外支出	六、40	11,987,811.98	452,642.80
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,246,543,288.41	5,187,966,159.59
减：所得税费用	六、41	331,551,566.58	759,939,585.77
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,914,991,721.83	4,428,026,573.82
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,914,991,721.83	4,428,026,573.82
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		2,911,478,448.83	4,426,812,841.73
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		3,513,273.00	1,213,732.09
五、其他综合收益的税后净额		-2,737,490.65	5,261,470.21
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-2,227,776.14	4,632,804.37
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-2,227,776.14	4,632,804.37
(1) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(2) 外币财务报表折算差额		-2,227,776.14	4,632,804.37
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-509,714.51	628,665.84
六、综合收益总额		2,912,254,231.18	4,433,288,044.03
归属于母公司股东的综合收益总额		2,909,250,672.69	4,431,445,646.10
归属于少数股东的综合收益总额		3,003,558.49	1,842,397.93
七、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.53	0.81
(二) 稀释每股收益			

公司法定代表人：  主管会计工作的公司负责人：  公司会计机构负责人： 

备考财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”或“本公司”）原名为长春长铃实业股份有限公司，系经长春市经济体制改革委员会长体改（1993）30 号文批准以长春汽油机总厂（后改制为长铃集团有限公司）部分资产发起设立的股份有限公司。本公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108 号文件批准，长春长铃集团有限公司（后改名为长铃集团有限公司）将其持有本公司 51.78% 的股权分别转让给中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）29.78%，转让给上海唯亚实业投资有限公司 22%。相应的股东股权转让过户手续已于 2003 年 8 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006 年 8 月 3 日，吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22% 的股权，天津中维商贸有限公司以 1.355 亿元拍得该股权。股权过户手续已于 2006 年 11 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012 年 12 月 6 日，兰州铁路运输中级法院依据（2006）兰铁中刑初字第 38 号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司 34,587,789 股无限售流通股，用以支付其应付兰州铁路局 1.376594 亿元案款。划转完成后，中房集团持有本公司股份 109,799,224 股，占公司总股本 18.96%，仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份 34,587,789 股，占本公司总股份的 5.97%，加上其之前持有 11,000,000 股，共计持有本公司股份 45,587,789 股流通股，占本公司总股份的 7.87%。股权过户手续已于 2012 年 12 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，兰州铁路局成为本公司的第三大股东。

2013 年 5 月，本公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议将其所持本公司的全部股份（109,799,224 股，占本公司总股本的 18.96%）转让给嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益公司”）。2016 年 5 月，嘉益公司通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份 2,983,585 股，占本公司总股本的 0.51%。本次增持后，嘉益公司持有本公司股份 112,782,809 股，占本公司总股本的 19.47%。

本公司上市时股本总额为 14,455 万股，1997 年配股 2,421.1224 万股，以资本公积转增 11,813.2857 万股，2001 年以资本公积转增 19,795.6916 万股，2006 年 12 月 21 日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案，以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 4.6 股，共转增 9,434.3928 万股。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司的股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益公司。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及出租经营。

2、备考合并财务报表范围

报告期备考合并财务报表范围及其变化情况详见“附注七、合并范围的变动”、“附注八、在其他主体中的权益”。

二、拟资产置换及发行股份购买资产的相关情况

（一）交易方案

根据本公司于 2020 年 3 月 20 日与辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“精制投资”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）签订的《资产置换及发行股份购买资产协议》，本公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买忠旺精制、国家军民融合基金持有的辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100% 股权。本次交易完成后，本公司将直接持有忠旺集团 100% 股权。本次交易具体方案如下：

1、重大资产置换

本公司拟以持有的新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）100% 股权作为置出资产，与忠旺精制所持有忠旺集团股权中的等值部分进行置换。

2、发行股份购买资产

本公司拟以发行股份的方式向忠旺精制、国家军民融合基金购买置换后的差额部分。

本次交易中拟置入资产忠旺集团 100% 股权作价 305 亿元，拟置出资产新疆中房 100% 股权作价 2 亿元，差额 303 亿元发行股份购买，本次发行发行价格为 6.16 元/股，据此计算，本公司将向忠旺精制、国家军民融合基金发行的股数分别为 4,748,096,730 股、170,734,437 股。最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。

若本公司股票在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，将按照上交所相关规则相应调整发行数量。

（二）交易标的基本情况

忠旺集团的前身是辽阳忠旺铝型材有限公司，1993 年 1 月 18 日，根据辽阳市对外经贸委《关于辽阳忠旺铝型材有限公司合同、章程的批复》（辽市外经贸发[1993]4 号）文件，由辽阳市铝型材制品厂与香港威力旺有限公司成立了中外合资经营企业—辽阳忠旺铝型材有限公司，注册资本为 2,000.00 万元人民币，其中辽阳市铝型材制品厂投资 1,200.00 万元人民币（以厂房、土地使用权出资），香港威力旺有限公司投资 800.00 万元人民币（以设备出资）。企业类型为合资经营（台、港、澳资），企业地址是辽阳市宏伟区曙光乡徐家村，法定代表人为刘忠田。后经过辽阳市对外经济贸易委员会（辽市外经贸发[1993]35 号、[1994]94 号、[1995]65 号、[1996]72 号、[1998]63 号、[1999]118 号、[2001]129 号）关于辽阳忠旺铝型材有限公司增加注册资本的批复，注册资本增至 4,730.50 万美元，其中：中方投资 2,838.50 万美元，占注册资本的 60%，港方投资 1,892.00 万美元，占注册资本的 40%。

2003 年 4 月 28 日，根据辽宁省对外贸易经济合作厅《关于辽阳忠旺铝型材有限公司股权变更及修改合同、章程部分条款的批复》（辽外经贸资字[2003]103 号）的批复，辽阳

忠旺铝型材有限公司的港方出资人由香港威力旺有限公司变更为港隆实业股份有限公司，出资额不变。2004 年 10 月 26 日，根据辽宁省对外贸易经济合作厅《关于辽阳忠旺铝型材有限公司修改合同、章程的批复》（辽外经贸资字[2004]521 号）的批复，辽阳忠旺铝型材有限公司更名为辽宁忠旺集团有限公司。

2007 年 5 月，经辽宁省对外贸易经济合作厅（辽外经贸资批[2007]64 号）关于辽宁忠旺集团有限公司增加注册资本的批复，注册资本增至 14,000.00 万美元。

2008 年，辽阳市铝型材制品有限公司和港隆实业股份有限公司将所持辽宁忠旺集团有限公司的全部股份转让给 Zhongwang China Investment (HK) Limited。2009 年，经辽宁省对外贸易经济合作厅（辽外经贸资批[2009]80 号、[2009]91 号、[2009]93 号、[2009]97 号、[2009]98 号）关于辽宁忠旺集团有限公司增加注册资本的批复，注册资本增至 90,000.00 万美元。

2013 年 12 月，Zhongwang China Investment (HK) Limited 增加投资，注册资本由原 90,000.00 万美元增至 113,000.00 万美元。辽宁天亿会计师事务所出具了辽宁天亿会验[2013]492 号验资报告。

2014 年 1 月，Zhongwang China Investment (HK) Limited 增加投资，注册资本由原 113,000.00 万美元增至 142,000.00 万美元。辽阳盛鑫联合会计师事务所出具了辽盛鑫会师外验字[2014]3 号验资报告。

2014 年 2 月，Zhongwang China Investment (HK) Limited 增加投资，注册资本由原 142,000.00 万美元增至 167,000.00 万美元。辽阳盛鑫联合会计师事务所出具了辽盛鑫会师外验字[2014]4 号验资报告。

2014 年 11 月，Zhongwang China Investment (HK) Limited 增加投资，注册资本由原 167,000.00 万美元增至 208,400.00 万美元。辽阳盛鑫联合会计师事务所出具了辽盛鑫会师外验字[2014]31、32 号验资报告。

2015 年 7 月，Zhongwang China Investment (HK) Limited 增加投资，注册资本由原 208,400.00 万美元增至 223,300.00 万美元。辽阳盛鑫联合会计师事务所出具了辽盛鑫会师外验字[2015]16 号验资报告。

2016 年 3 月，Zhongwang China Investment (HK) Limited 将忠旺集团 100% 股权向精制投资进行增资。

2019 年 10 月，国家军民融合基金增加投资，注册资本由原 223,300.00 万美元增至 231,275.00 万美元。辽阳盛鑫联合会计师事务所出具了辽盛鑫会师外验[2019] 27 号验资报告。

忠旺集团及其子公司主要从事工业铝挤压产品的研发与制造。

中国忠旺控股有限公司（以下简称“中国忠旺”，连同其下属子公司，统称“中国忠旺集团”）系在开曼群岛注册成立的有限公司，为精制投资的母公司，于 2009 年 5 月 8 日在香港交易所主板上市。

（三）交易标的评估值及交易作价

根据中和资产评估有限公司出具的中和评报字（2019）第 XAV1179 号《资产评估报告》，

以 2019 年 10 月 31 日为评估基准日，新疆中房 100%股权的评估价值为 21,318.71 万元。经友好协商，交易双方确认新疆中房 100%股权的交易价格为 2 亿元。

根据辽宁众华资产评估有限公司出具的众华评报字(2020)第 11 号评估报告，以 2019 年 10 月 31 日为评估基准日，忠旺集团 100%股权的评估价值为 3,052,892.23 万元，经友好协商，交易双方确认忠旺集团 100%股权的交易价格为 305 亿元。

三、备考合并财务报表的编制基础和方法

（一）备考合并财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号-上市公司重大资产重组（2018 年修订）》的规定，本公司为本次重大资产重组之目的，编制了备考合并财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2019 年度的备考合并利润表以及备考合并报表附注。

本备考财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本备考财务报表系假设国家军民融合基金对忠旺集团的增资和本次重组于报告期初（即 2018 年 1 月 1 日，以下简称“合并基准日”）已经完成，并按照本次重组完成后的股权架构以持续经营为基础编制。

（二）备考合并财务报表的编制方法

如附注二所述，本次重组实施完成时，本公司现有主要业务将全部置出，保留资产主要为货币资金、往来款等；负债主要是其他应付款等，本公司保留的资产、负债的组合不构成业务。重组完成后，本公司主要持有货币资金、忠旺集团 100%股权，实际以忠旺集团为主体持续经营。在本次重大资产重组交易中，本公司系发行权益性证券的一方，但其生产经营决策在本次交易后被忠旺集团的控股股东忠旺精制所控制。根据《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）、《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）、《企业会计准则》的规定，确定本次交易形成反向购买，被购买的上市公司不构成业务，购买方按照权益性交易的原则进行处理。

本公司作为发行权益性证券的一方虽然为法律上的母公司，但为会计上的被收购方；忠旺集团虽然为法律上的子公司，但为会计上的购买方。本备考合并财务报表以忠旺集团 2019 年度（以下简称“本报告期”）模拟财务报表为基础，结合本公司“合并基准日”保留的资产和负债的公允价值编制而成。

本公司 2019 年度的财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字(2020)080141 号审计报告。

忠旺集团 2019 年度的财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字(2020)第 210ZA11181 号审计报告。

编制方法具体如下：

- 1、忠旺集团的资产、负债在并入本备考合并财务报表时，以其在合并日的账面价值进行确认和计量；本公司的可辨认资产、负债在并入本备考合并财务报表时，以其在合并日的公允价值计量。忠旺集团股东为取得本公司控制权所支付的对价与取得本公司控制权之日本公司各项可辨认资产、负债的公允价值之间的差额调整本备考合并财务报表中的股东权益，不确认商誉或损益。
- 2、本公司原有的相关业务收益及支出均视同合并基准日后即不存在，本报告期的损益中仅保留合并基准日存续资产产生的折旧及银行存款带来的利息收入。
- 3、本备考合并财务报表采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与忠旺集团实际采用的会计政策和会计估计一致。
- 4、鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。为简化处理，本备考合并资产负债表的股东权益按“归属于母公司股东的权益”和“少数股东权益”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。
- 5、本备考合并财务报表编制时未考虑本次重大资产重组中的交易成本及中介费用。
- 6、本备考合并财务报表编制时未考虑本次重大资产重组中可能产生的流转税及其他税项。
- 7、重大资产重组尚待证监会等监管部门审批；交易有关各方可能须在交易协议的基础上就交易中的具体环节另行签订书面协议或补充协议。因此，最终经批准的重大资产重组方案或实际生效执行的交易协议，都可能与编制本备考合并财务报表所采用的假设存在差异。这些差异对本公司相关资产、负债和净资产的影响将在重大资产重组完成后进行实际账务处理时予以反映。

四、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策参见附注四、16、附注四、19、附注四、26。

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的备考财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本次备考报表期间为 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定欧元或澳元等为其记账本位币。本公司编制本备考合并财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计

量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下

因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司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。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，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。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，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。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用会计年度月平均汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项

目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类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：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（5）衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面

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

（6）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、11。

（7）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减

值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司依据信用风险特征对应收票据及应收账款、合同资产和租赁应收款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据：

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款：

- 应收账款组合：共同信贷风险组合

对于划分为组合的应收票据和合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：特殊性质款项风险组合，包括关联方款项、保证金、押金、备用金、垫付员工款等。
- 其他应收款组合 2：其他应收风险组合。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用

风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，

按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（8）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（9）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资

产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、在产品、产成品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、产成品等发出时采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品和包装物领用时采用一次转销法摊销。

13、持有待售及终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售

此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并

按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的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改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决

权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注四、21。

15、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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、21。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	10.00	4.50
机器设备	10-15	10.00	9.00-6.00
办公及其他设备	5	10.00	18.00
运输设备	5	10.00	18.00

铝合金模板及配件	5	预计残值额，8,000 元/吨或 2,000 元/吨	
其他	10	10.00	9.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

由于本公司用于出租的铝合金模板及配件符合《企业会计准则第4号-固定资产》中固定资产定义的大部分特征，本公司参考《企业会计准则第4号- -固定资产》对出租的铝合金模板及配件进行管理和核算。

本公司用于出租的铝合金模板及配件按账面价值与预计净残值差额计提折旧。预计净残值以废铝/铁的市场回收价格为基础确定，公司于每年年度终了时，对预计净残值进行复核。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、21。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资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将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、21。

工程物资

本公司工程物资是指为在建工程准备的各种物资，包括工程用材料以及为生产准备的工器具等。

购入工程物资按成本计量，领用工程物资转入在建工程，工程完工后剩余的工程物资转作存货。

工程物资计提资产减值方法见附注四、21。

资产负债表中，工程物资期末余额列示于“在建工程”项目。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

19、无形资产

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、21。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

21、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性

房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确

认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，

在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（5）金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

（6）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余

成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

26、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司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。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司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。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、10、（7））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

①内销收入确认方法

公司根据销售合同或协议的约定，由客户自提或公司负责将货物运输到约定的交货地点，公司在货物已发出，客户验收合格后，收款或取得收款的权利时确认销售收入。

②外销出口收入确认方法

根据公司与客户签订的合同或协议的约定，公司在货物已发出，报关出口获得海关签发的报关单并装舱离岸，收款或取得收款的权利时确认销售收入。

27、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益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返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

29、经营租赁与融资租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差

额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

30、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

31、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日

以前发生的债务重组不进行追溯调整。

②新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币性资产交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

③财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止。根据该通知，本公司对财务报表格式进行了以下修订：资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

（2）重要会计估计变更

报告期公司重要会计估计未发生变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16,13/10,9
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	0-33

根据财政部、税务总局、海关总署关于调整增值税税率的公告（2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，分别调整为 13%和 9%。

2、税收优惠及批文

（1）辽宁忠旺集团有限公司根据辽宁省科学技术厅、辽宁省财政厅、国家税务总局辽宁省税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR201921000862），取得高新技术企业资格。公司 2019 年度、2020 年度和 2021 年度连续三年享受国家关于高新技术企业

的相关优惠政策，按 15%的税率征收企业所得税。

(2) 营口忠旺铝业有限公司根据辽宁省科学技术厅、辽宁省财政厅、国家税务总局辽宁省税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR201821000250），取得高新技术企业资格。公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度连续三年享受国家关于高新技术企业的相关优惠政策，按 15%的税率征收企业所得税。

(3) 忠旺（辽阳）铝模板制造有限公司根据辽宁省科学技术厅、辽宁省财政厅、国家税务总局辽宁省税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR201921000582），取得高新技术企业资格。公司 2019 年度、2020 年度和 2021 年度连续三年享受国家关于高新技术企业的相关优惠政策，按 15%的税率征收企业所得税。

六、备考合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2019.12.31	2018.12.31
库存现金	140,127.29	66,172.45
银行存款	1,045,449,875.30	14,895,458,358.77
其他货币资金	2,204,374,081.49	1,397,266,588.37
合计	3,249,964,084.08	16,292,791,119.59
其中：存放在境外的款项总额	104,526,578.00	142,768,390.87

各期末，本公司因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	2019.12.31	2018.12.31
银行承兑汇票保证金	1,762,811,090.39	244,400,000.00
信用证保证金	406,962,656.59	1,146,682,805.17
保函保证金	27,978,011.27	
质押银行存款	6,622,323.24	6,183,783.20
合计	2,204,374,081.49	1,397,266,588.37

2、应收票据

票据种类	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,009,362,063.75		2,009,362,063.75	8,220,000.00		8,220,000.00

报告期期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

票据种类	2019.12.31	2018.12.31
------	------------	------------

	期末终止 确认金额	期末未终止 确认金额	期末终止 确认金额	期末未终止 确认金额
银行承兑汇票	880,825,867.76	1,902,347,762.04	1,244,294,185.97	

说明：公司对应收票据承兑人的信用等级进行了划分，分为信用等级较高的 6 家大型商业银行和 9 家上市股份制商业银行（以下简称“信用等级较高银行”）以及信用等级一般的其他商业银行（以下简称“信用等级一般银行”）。6 家大型商业银行分别为中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、交通银行，9 家上市股份制商业银行分别为招商银行、浦发银行、中信银行、中国光大银行、华夏银行、中国民生银行、平安银行、兴业银行、浙商银行。上述银行信用良好，拥有国资背景或为上市银行，资金实力雄厚，经营情况良好，根据 2019 年银行主体评级情况，上述银行主体评级均达到 AAA 级且未来展望稳定，因此公司将其划分为信用等级较高银行。

已背书或用于贴现的银行承兑汇票如果由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。

如果由信用等级一般银行承兑的银行承兑汇票以及商业承兑汇票在背书时继续确认应收票据，待到期兑付后终止确认。

3、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2019.12.31	2018.12.31
6 个月以内	8,392,499,620.57	8,707,647,491.87
6 个月至 1 年	2,708,164,245.12	481,659,301.35
1 至 2 年	232,961,816.37	104,924,671.09
2 至 3 年	29,614,183.30	42,284,867.69
3 至 4 年	30,981,341.85	19,222,423.97
4 至 5 年	14,740,936.37	3,214,246.89
5 年以上	3,465,547.5	1,766,671.22
小计	11,412,427,691.08	9,360,719,674.08
减：坏账准备	232,255,735.74	50,058,684.21
合计	11,180,171,955.34	9,310,660,989.87

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	2019.12.31				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(%)	

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按单项计提坏账准备	13,741,963.83	0.12	13,741,963.83	100.00
按共同信贷风险组合 计提坏账准备	11,398,685,727.25	99.88	218,513,771.91	1.92
合计	11,412,427,691.08	100.00	232,255,735.74	2.04

（续上表）

类别	2018.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
	金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备					
按共同信贷风险组合 计提坏账准备	9,360,719,674.08	100.00	50,058,684.21	0.53	9,310,660,989.87
合计	9,360,719,674.08	100.00	50,058,684.21	0.53	9,310,660,989.87

按单项计提坏账准备:

名称	2019.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
中物旺达国际贸易(天津)有限公司	8,760,939.74	8,760,939.74	100.00	预计无法收回
江苏佳铝实业股份有限公司	3,300,000.00	3,300,000.00	100.00	预计无法收回
金华生信铝制品有限公司	1,681,024.09	1,681,024.09	100.00	预计无法收回
合计	13,741,963.83	13,741,963.83	100.00	

按共同信贷风险组合计提坏账准备:

账龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)
6个月以内	8,392,499,620.57	24,338,248.90	0.29
6个月至1年	2,708,164,245.12	137,303,927.23	5.07
1至2年	232,961,816.37	30,611,182.67	13.14
2至3年	26,314,183.30	6,515,391.79	24.76
3至4年	30,981,341.85	12,665,172.55	40.88
4至5年	5,705,593.94	5,020,922.67	88.00
5年以上	2,058,926.10	2,058,926.10	100.00
合计	11,398,685,727.25	218,513,771.91	1.92

(3) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2019年度计提坏账准备金额 182,197,051.53 元。

(4) 报告期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额	
	2019.12.31	2018.12.31
实际核销的应收账款		13,856,629.80

(5) 报告期期末按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

截至 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款明细如下：

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
昌宜（天津）模板租赁有限公司	5,530,202,792.66	48.46	82,192,147.68
忠旺（营口）高精铝业有限公司	1,626,636,903.56	14.25	4,717,247.02
广西物资集团有限责任公司	1,106,534,318.75	9.70	3,208,949.52
中船重工物资贸易集团有限公司	491,810,862.10	4.31	2,305,482.02
北京中航赛维实业发展有限公司	471,018,443.95	4.13	23,880,635.11
合计	9,226,203,321.02	80.85	116,304,461.35

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,549,188,917.00	99.76	289,003,007.39	94.37
1 至 2 年	4,432,109.84	0.17	16,479,235.64	5.38
2 至 3 年	1,279,050.11	0.05	26,557.49	0.01
3 年以上	417,252.12	0.02	733,179.91	0.24
合计	2,555,317,329.07	100.00	306,241,980.43	100.00

(2) 报告期期末按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

截至 2019 年 12 月 31 日，按预付对象归集的期末余额前五名预付款项明细如下：

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)
上海大业永顺商贸有限公司	1,166,270,528.29	45.64
深圳鸿欣华盛商贸有限公司	876,059,370.88	34.28

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳景天勤业商贸有限公司	166,200,172.39	6.50
北京凯诺奥森实业有限公司	71,554,880.73	2.80
上海鑫抚源国际贸易有限公司	54,321,858.27	2.13
合计	2,334,406,810.56	91.35

5、其他应收款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息	28,283,875.65	3,787,484.58
其他应收款	359,749,634.37	1,233,965,048.23
合计	388,033,510.02	1,237,752,532.81

(1) 应收利息

项目	2019.12.31	2018.12.31
银行存款	28,283,875.65	3,787,484.58
减：坏账准备		
合计	28,283,875.65	3,787,484.58

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2019.12.31	2018.12.31
1年以内	204,081,677.47	1,139,267,213.54
1至2年	91,946,476.67	80,912,021.22
2至3年	75,047,589.79	13,779,732.14
3至4年	1,009,612.48	1,257.33
4至5年	1,257.33	4,824.00
5年以上	136,779,573.09	136,774,749.09
小计	508,866,186.83	1,370,739,797.32
减：坏账准备	149,116,552.46	136,774,749.09
合计	359,749,634.37	1,233,965,048.23

②按款项性质披露

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收垫 付及往 来款	249,298,277.93	70,154,998.85	179,143,279.08	207,500,118.10	58,536,388.42	148,963,729.68

中房置业股份有限公司

备考财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

保证金	113,178,603.72	203,498.57	112,975,105.15	75,329,181.98		75,329,181.98
清算款	78,238,360.67	78,238,360.67		78,238,360.67	78,238,360.67	
股权转让款	58,609,517.57	509,902.80	58,099,614.77			
增资款				1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
其他	9,541,426.94	9,791.57	9,531,635.37	9,672,136.57		9,672,136.57
合计	508,866,186.83	149,116,552.46	359,749,634.37	1,370,739,797.32	136,774,749.09	1,233,965,048.23

③报告期期末坏账准备计提情况

截至2019年12月31日，坏账准备的计提情况：

类别	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	139,592,837.84	100.00	139,592,837.84	
按组合计提坏账准备	369,273,348.99	2.58	9,523,714.62	359,749,634.37
特殊性款项风险组合	146,625,538.44	0.15	218,557.85	146,406,980.59
其他应收风险组合	222,647,810.55	4.18	9,305,156.77	213,342,653.78
合计	508,866,186.83	29.30	149,116,552.46	359,749,634.37

A、按单项计提坏账准备的其他应收款

单位	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
中物旺达国际贸易（天津）有限公司	6,291,969.66	6,291,969.66	100.00	预计收回的可能性较小
武汉证券有限责任公司破产管理人	78,238,360.67	78,238,360.67	100.00	武汉证券公司已经破产，预计收回可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已经破产，工商已注销，预计收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄为5年以上，预计收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00	账龄为5年以上，预计收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照，预计收回的可能性较小
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄为5年以上，预计收回的可能性较小
上海五隆置业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	账龄为5年以上，预计收回的可能性较小
上海唯亚实业投资有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	账龄为5年以上，预计收回的可能性较小
上海奥华工贸公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00	账龄为5年以上，预计收回的可能性较小

合计	139,592,837.84	139,592,837.84	100.00
----	-----------------------	-----------------------	---------------

B、按特殊性质款项风险组合计提坏账准备

账龄	2019.12.31				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
1年以内	63,377,390.87	43.23	12,605.96	0.02	63,364,784.91
1至2年	7,184,863.97	4.90	848.17	0.01	7,184,015.80
2至3年	75,047,589.79	51.18	195,123.73	0.26	74,852,466.06
3至4年	1,009,612.48	0.69	9,692.28	0.96	999,920.20
4至5年	1,257.33		34.45	2.74	1,222.88
5年以上	4,824.00		253.26	5.25	4,570.74
合计	146,625,538.44	100.00	218,557.85	0.15	146,406,980.59

C、按其他应收风险组合计提坏账准备

账龄	2019.12.31				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
1年以内	134,412,316.94	60.37	1,169,387.16	0.87	133,242,929.78
1至2年	84,761,612.70	38.07	4,661,888.70	5.50	80,099,724.00
5年以上	3,473,880.91	1.56	3,473,880.91	100.00	
合计	222,647,810.55	100.00	9,305,156.77	4.18	213,342,653.78

④报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2019年度计提坏账准备金额 12,341,803.37 元。

⑤报告期期末按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

截至 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款明细如下：

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	5年以上	15.38	78,238,360.67
民生金融租赁股份有限公司	保证金	75,000,000.00	3年以内	14.74	195,000.00
辽东湾新区城市基础设施建设管理办公室	往来款	60,000,000.00	2年以内	11.79	3,300,000.00
Guido Krass	股权转让款	58,609,517.57	1年以内	11.52	509,902.80
W.B.Metallverarbeitung-	往来款	24,761,612.70	2年以内	4.87	1,361,888.70

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

Service GmbH&CO.KG

合计	296,609,490.94	58.30	83,560,152.17
----	----------------	-------	---------------

6、存货

存货 种类	2019.12.31		2018.12.31			
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
原材料	2,374,478,871.66		2,374,478,871.66	2,669,519,614.25		2,669,519,614.25
在产品	2,596,863,853.59		2,596,863,853.59	2,196,040,523.52		2,196,040,523.52
产成品	1,208,345,285.78		1,208,345,285.78	1,097,728,102.32		1,097,728,102.32
合计	6,179,688,011.03		6,179,688,011.03	5,963,288,240.09		5,963,288,240.09

7、其他流动资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣进项税	1,011,711,758.16	549,895,624.04
短期理财产品	50,000,000.00	
预缴税金	15,098,247.13	2,598,515.51
合计	1,076,810,005.29	552,494,139.55

中房置业股份有限公司
备考财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2019.12.31		2018.12.31	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值
可供出售权益工具	211,853.66	211,853.66	211,853.66	211,853.66
其中：按公允价值计量				
按成本计量	211,853.66	211,853.66	211,853.66	211,853.66
其他	134,226,712.07	134,226,712.07	134,226,712.07	134,226,712.07
合计	134,438,565.73	134,438,565.73	134,438,565.73	134,438,565.73

(2) 期末按成本价值计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31		
山东龙口长铃摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66		211,853.66
其他	134,226,712.07			134,226,712.07		134,226,712.07
合计	134,438,565.73			134,438,565.73		134,438,565.73

说明：国债 134,226,712.07 元为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，并于 2008 年 10 月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求，公司计提减值准备 134,226,712.07 元。

中房置业股份有限公司
备考财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动					2019.12.31	减值 准备 期末 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		
①合营企业								
上海夏达投资管理中心(有限合 伙)	45,980,533.21			4,000,833.16	18,633.63		50,000,000.00	
小计	45,980,533.21			4,000,833.16	18,633.63		50,000,000.00	
②联营企业								
忠旺集团财务有限公司	2,036,156,304.60			20,953,455.71			2,057,109,760.31	
北京华融信泰投资有限公司	684,501,704.59			14,630,811.68			699,132,516.27	
北京嘉华信达投资有限公司	620,572,873.54			12,226,830.31			632,799,703.85	
辽宁万宁进出口贸易有限公司	150,243,432.65			55,782.06			150,299,214.71	
辽宁前鑫商贸有限公司	87,821,001.70			2,339,273.35			90,160,275.05	
辽宁瀚丰商贸有限公司	59,853,966.71			10,938.05			59,864,904.76	
辽宁浩霆实业发展有限公司	93,050,332.77			597,773.14			93,648,105.91	
北京机科国创轻量化科学研究 院有限公司	20,047,169.81	30,000,000.00		910,209.54			50,957,379.35	
长春长铃酒花制品有限公司								
小计	3,752,246,786.37	30,000,000.00		51,725,073.84			3,833,971,860.21	
合计	3,798,227,319.58	30,000,000.00		55,725,907.00			3,883,971,860.21	

说明：

(1) 长春长铃酒花制品有限公司已于2004年被吊销营业执照停止经营。2002年末公司账面对其的投资成本为600.00万元，损益调整-600.00万元，账面价值为0.00元。自2003年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

(2) 本公司于2016年5月27日与上海惊破天资产管理有限公司（以下简称“惊破天”）签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）（以下简称上海夏达）。上海夏达成立时间为2015年8月26日，原注册资本5,000万元。经上海夏达原股东进行股权转让以及增资，上海夏达现注册资本变更为10,000万元，普通合伙人惊破天认缴出资5,000万元，公司认缴出资5,000万元，并于2016年8月31日前交齐。公司于2016年7月19日及7月28日分别出资50万元、450万元，惊破天于2018年1月12日及2月28日分别缴纳出资1,000万元、100万元，公司于2018年4月18日出资4,500万元，截止2018年12月31日公司共出资5,000万元，惊破天出资1150万元，公司实际出资比例为81.30%；惊破天于2019年9月23日出资3,850万元，截止2019年12月31日，公司、惊破天各出资了5,000万元，公司实际出资比例为50%。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照实缴出资比例分配和分担。

10、投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.2019.01.01	351,303,782.23
2.本期增加金额	568,470,051.06
—在建工程转入	158,442,828.37
—固定资产转入	410,027,222.69
3.本期减少金额	
4.2019.12.31	919,773,833.29
二、累计折旧和累计摊销	
1.2019.01.01	58,281,656.49
2.本期增加金额	62,169,609.72
—计提或摊销	39,521,361.60
—固定资产转入	22,648,248.12
3.本期减少金额	
4.2019.12.31	120,451,266.21
三、减值准备	
四、账面价值	
1.2019.12.31 账面价值	799,322,567.08

中房置业股份有限公司
备考财务报表附注
2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2.2019.01.01 账面价值		293,022,125.74
11、固定资产		
项目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	17,889,947,153.29	13,261,124,143.96

中房置业股份有限公司
备考财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公及其他设备	运输设备	铝合金模板及配件	其他	合计
一、账面原值：							
1. 2019.01.01	4,556,087,751.38	14,736,000,479.84	122,629,921.17	336,693,499.37	18,461,513.45	101,253,083.45	19,871,126,248.66
2. 本期增加金额	2,060,006,986.23	1,635,587,072.95	22,345,835.79	26,293,397.44	2,385,536,331.20	37,197,543.56	6,166,967,167.17
(1) 购置	70,339.50	557,275,466.79	17,475,667.75	8,741,523.37		36,982,171.65	620,545,169.06
(2) 在建工程转入	2,060,991,809.62	1,081,082,925.03	4,870,168.04	17,546,527.34		248,279.42	3,164,739,709.45
(3) 外币报表折算差额	-1,055,162.89	-2,771,318.87		5,346.73		-32,907.51	-3,854,042.54
(4) 其他增加				0.00	2,385,536,331.20	0.00	2,385,536,331.20
3. 本期减少金额	410,027,222.69	28,436,793.44	312,562.77	11,987,734.50		1,130,208.30	451,894,521.70
(1) 处置或报废		28,436,793.44	312,562.77	11,987,734.50		1,130,208.30	41,867,299.01
(2) 转入投资性房地产	410,027,222.69						410,027,222.69
4. 2019.12.31	6,206,067,514.92	16,343,150,759.35	144,663,194.19	350,999,162.31	2,403,997,844.65	137,320,418.71	25,586,198,894.13
二、累计折旧							
1. 2019.01.01	827,405,405.55	5,345,223,220.66	61,783,163.51	144,880,210.04	197,759.25	60,512,345.69	6,440,002,104.70
2. 本期增加金额	215,367,214.67	762,894,254.35	16,505,308.58	43,336,639.83	83,600,329.49	22,072,821.87	1,143,776,568.79
(1) 计提	215,896,529.43	765,392,404.44	16,505,308.58	43,332,807.63	83,600,329.49	22,121,972.11	1,146,849,351.68
(2) 外币报表折算差额	-529,314.76	-2,498,150.09		3,832.20		-49,150.24	-3,072,782.89
3. 本期减少金额	22,648,248.12	25,007,253.83	89,378.02	9,675,992.19		106,060.49	57,526,932.65
(1) 处置或报废		25,007,253.83	89,378.02	9,675,992.19		106,060.49	34,878,684.53
(2) 转入投资性房地产	22,648,248.12						22,648,248.12
4. 2019.12.31	1,020,124,372.10	6,083,110,221.18	78,199,094.07	178,540,857.68	83,798,088.74	82,479,107.07	7,526,251,740.84
三、减值准备							
1. 2019.01.01		170,000,000.00					170,000,000.00
2. 2019.12.31		170,000,000.00					170,000,000.00
四、账面价值							
1. 2019.12.31 账面价值	5,185,943,142.82	10,090,040,538.17	66,464,100.12	172,458,304.63	2,320,199,755.91	54,841,311.64	17,889,947,153.29
2. 2019.01.01 账面价值	3,728,682,345.83	9,220,777,259.18	60,846,757.66	191,813,289.33	18,263,754.20	40,740,737.76	13,261,124,143.96

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 报告期固定资产抵押受限情况

项目	2019.12.31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	7,800,741,258.33	3,337,407,945.04	112,094,368.81	4,351,238,944.48
房屋建筑物	359,308,105.00	167,897,503.51		191,410,601.49
合计	8,160,049,363.33	3,505,305,448.55	112,094,368.81	4,542,649,545.97

(2) 暂时闲置固定资产的情况

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
办公及电子设备	58,365.00	57,613.09		751.91

(3) 报告期期末未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司尚有账面价值为人民币 1,888,395,693.52 元的房屋及建筑物的产权手续尚在办理之中。

12、在建工程

项目	2019.12.31	2018.12.31
在建工程	6,687,642,989.50	6,942,193,997.29
工程物资	295,175.87	2,488,970.67
合计	6,687,938,165.37	6,944,682,967.96

(1) 在建工程

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
营口忠旺铝业有限公司 年产 60 万吨高强度、大 截面工业铝挤压产品项 目	2,123,051,903.32		2,123,051,903.32	2,562,933,790.27		2,562,933,790.27
盘锦忠旺铝业有限公司 年产 80 万吨铝挤压型材 及加工项目	1,598,065,055.30		1,598,065,055.30	1,806,003,283.88		1,806,003,283.88
辽宁忠旺铝业有限公司 铝材加工材项目	876,406,954.17		876,406,954.17	466,050,717.92		466,050,717.92
营口忠旺铝业有限公司 70 万吨高精铝及加工材 项目	861,606,425.99		861,606,425.99	755,615,547.85		755,615,547.85
忠旺汽车轻量化专用汽 车车厢生产项目	364,496,839.07		364,496,839.07	282,350,780.86		282,350,780.86
忠旺模板专用铝模板生 产基地项目	268,447,853.21		268,447,853.21	150,699,277.31		150,699,277.31
辽宁忠旺特种车辆制造 有限公司年产 8 万份 铝合金专用车厢项目	221,070,495.69		221,070,495.69	502,345,027.03		502,345,027.03

中房置业股份有限公司

备考财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

忠旺模具挤压模具项目	193,241,588.61	193,241,588.61	195,983,243.96	195,983,243.96
沈阳专用车年产 1.6 万台专用车项目	94,757,375.59	94,757,375.59	88,730,352.86	88,730,352.86
集团铝模板锯冲集成/焊接自动生产线	50,353,407.09	50,353,407.09		
其他	27,589,685.59	27,589,685.59	52,213,611.86	52,213,611.86
全铝家具项目	8,555,405.87	8,555,405.87	15,432,879.96	15,432,879.96
集团铝合金型材成品库			63,835,483.53	63,835,483.53
合计	6,687,642,989.50	6,687,642,989.50	6,942,193,997.29	6,942,193,997.29

报告期重要在建工程项目变动情况

工程名称	2019.01.01	本期增加	转入固定资产\其他投资性房地产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	2019.12.31
营口忠旺铝业有限公司年产 60 万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目	2,562,933,790.27	713,200,100.64	1,153,081,987.59					2,123,051,903.32
盘锦忠旺铝业有限公司年产 80 万吨铝挤压型材及加工项目	1,806,003,283.88	685,741,031.72	893,679,260.30					1,598,065,055.30
营口忠旺铝业有限公司 70 万吨高精铝及加工材项目	755,615,547.85	310,760,043.66	204,769,165.52					861,606,425.99
辽宁忠旺特种车辆制造有限公司年产 8 万台份铝合金专用车厢项目	502,345,027.03	125,166,846.29	406,441,377.63					221,070,495.69
合计	5,626,897,649.03	1,834,868,022.31	2,657,971,791.04					4,803,793,880.30

报告期重要在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	资金来源	2019.12.31	
			工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)
营口忠旺铝业有限公司年产 60 万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目	6,000,000,000.00	自有资金	70	70
盘锦忠旺铝业有限公司年产 80 万吨铝挤压型材及加工项目	4,500,000,000.00	自有资金	57	57
营口忠旺铝业有限公司 70 万吨高精铝及加工材项目	7,000,000,000.00	自有资金	99	99
辽宁忠旺特种车辆制造有限公司年产 8 万台份铝合金专用车厢项目	5,000,000,000.00	自有资金	21	21
合计	22,500,000,000.00			

报告期在建工程抵押受限情况

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31 账面价值	2018.12.31 账面价值	受限原因
在建工程	1,011,723,724.19		抵押借款

(2) 工程物资

项目	2019.12.31	2018.12.31
工程项目备用物资	295,175.87	2,488,970.67

13、无形资产

项目	土地使用权	软件及其他	合计
一、账面原值			
1.2019.01.01	3,850,426,784.26	719,543,225.32	4,569,970,009.58
2.本期增加金额	183,176,419.18	642,140.87	183,818,560.05
(1) 购置	183,176,419.18	1,455,061.19	184,631,480.37
(2) 外币报表折算差额		-812,920.32	-812,920.32
3.本期减少金额			
4.2019.12.31	4,033,603,203.44	720,185,366.19	4,753,788,569.63
二、累计摊销			
1.2019.01.01	435,018,264.00	47,817,595.50	482,835,859.50
2.本期增加金额	85,648,088.21	5,355,868.25	91,003,956.46
(1) 计提	85,648,088.21	5,496,130.45	91,144,218.66
(2) 外币报表折算差额		-140,262.20	-140,262.20
3.本期减少金额			
4.2019.12.31	520,666,352.21	53,173,463.75	573,839,815.96
三、减值准备			
1.2019.01.01			
2.2019.12.31			
四、账面价值			
1.2019.12.31 账面价值	3,512,936,851.23	667,011,902.44	4,179,948,753.67
2.2019.01.01 账面价值	3,415,408,520.26	671,725,629.82	4,087,134,150.08

14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
Aluminiumwerk Unna Beteiligungs GmbH 及其附属公司	153,998,422.11			153,998,422.11

Silver Yachts Ltd.及其附属公司	225,001,714.30	225,001,714.30
合计	379,000,136.41	379,000,136.41

说明：本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。对于 Aluminiumwerk Unna Beteiligungs GmbH 及其附属公司，本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，对于 Silver Yachts Ltd.及其附属公司预计未来 10 年内现金流量，采用较长的预测期是因为较长的预测期更能反映超级游艇建造周期较长的行业特性。其后年度采用的现金流量增长率预计为零增长率，不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。2019 年 12 月 31 日，Aluminiumwerk Unna Beteiligungs GmbH 及其附属公司和 Silver Yachts Ltd.及其附属公司计算未来现金流现值所采用的税前折现率为 12.84%和 10.52%，已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，2019 年 12 月 31 日商誉未发生减值。

15、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2019.12.31		2018.12.31	
	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	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
坏账准备/资产减值准备	243,037,009.79	60,759,252.45	48,498,154.89	12,124,538.74
政府补助	76,750,000.00	14,012,500.00	76,750,000.00	14,012,500.00
内部交易未实现利润	1,364,001,285.19	271,375,687.08		
小计	1,683,788,294.98	346,147,439.53	125,248,154.89	26,137,038.74
递延所得税负债：				
非同一控制企业合并资产评估增值	283,394,248.27	84,114,401.70	299,708,641.76	88,999,192.24
固定资产折旧年限税会差异	1,184,062,308.66	296,015,577.17	1,168,694,831.24	292,173,707.81
内部交易未实现亏损	33,087,937.63	4,963,190.64		
小计	1,500,544,494.56	385,093,169.51	1,468,403,473.00	381,172,900.05

（2）各报告期末以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2019.12.31		2018.12.31	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	26,591,040.66	319,556,398.87	12,859,802.03	13,277,236.71
递延所得税负债	26,591,040.66	358,502,128.85	12,859,802.03	368,313,098.02

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 报告期期末未确认递延所得税资产的可抵扣亏损明细

项目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣亏损	956,110,255.94	1,029,499,344.42

(4) 报告期期末未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2019.12.31	2018.12.31
2019年		92,254,860.04
2020年	75,593,930.19	112,774,759.62
2021年	132,755,455.52	206,473,215.61
2022年	155,114,845.64	286,992,244.85
2023年	242,275,889.65	330,874,306.18
2024年	349,608,791.11	
无抵扣期限	761,343.83	129,958.12
合计	956,110,255.94	1,029,499,344.42

16、其他非流动资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
预付工程设备款	1,335,990,873.47	1,261,220,086.06
预付电解铝指标款	1,320,000,000.00	500,000,000.00
预付土地出让金	802,001,484.90	669,496,484.90
待抵扣进项税	128,936,857.58	199,498,181.77
合计	3,586,929,215.95	2,630,214,752.73

17、短期借款

项目	2019.12.31	2018.12.31
保证借款	900,000,000.00	850,000,000.00
质押借款	800,000,000.00	
信用借款	8,050,000,000.00	7,778,252,923.68
合计	9,750,000,000.00	8,628,252,923.68

18、应付票据

种类	2019.12.31	2018.12.31
商业承兑汇票	650,000,000.00	1,299,858,944.88
银行承兑汇票	5,569,200,000.00	794,200,000.00
合计	6,219,200,000.00	2,094,058,944.88

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、应付账款

项目	2019.12.31	2018.12.31
货款	2,595,930,442.39	5,340,493,213.11

其中，无账龄超过1年的重要应付账款。

20、合同负债

项目	2019.12.31	2018.12.31
货款	1,542,506,141.79	479,777,660.75

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
短期薪酬	277,456,435.66	268,599,470.90
离职后福利-设定提存计划	671,724.41	22,114,224.86
辞退福利		112,928.00
合计	278,128,160.07	290,826,623.76

(2) 短期薪酬列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	267,738,711.65	262,968,382.91
二、职工福利费	3,617.48	
三、社会保险费	472,326.79	411,152.73
其中：医疗保险费	422,647.80	366,239.33
工伤保险费	16,099.82	16,540.00
生育保险费	33,579.17	28,373.40
四、住房公积金	6,810,659.64	2,893,925.00
五、工会经费和职工教育经费	2,431,120.10	2,326,010.26
合计	277,456,435.66	268,599,470.90

(3) 设定提存计划列示

项目	2019.12.31	2018.12.31
1. 基本养老保险	639,573.34	22,084,511.13
2. 失业保险费	32,151.07	29,713.73
合计	671,724.41	22,114,224.86

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22、应交税费

税项	2019.12.31	2018.12.31
企业所得税	121,326,033.54	409,577,966.16
增值税	104,914,164.31	265,538,291.46
土地使用税	18,244,574.25	18,694,449.42
城市维护建设税	7,376,994.07	27,053,784.08
教育费附加	3,161,568.88	11,594,478.89
地方教育费附加	2,107,712.59	7,729,652.60
其他	13,171,453.74	10,732,527.61
合计	270,302,501.38	750,921,150.22

23、其他应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31
应付利息	13,149,228.61	128,959,826.89
应付股利	6,003,042,718.48	19,070,115.74
其他应付款	2,845,632,137.40	3,104,427,648.31
合计	8,861,824,084.49	3,252,457,590.94

(1) 应付利息

项目	2019.12.31	2018.12.31
债券应付利息		114,383,115.75
长期借款应付利息	2,300,789.76	3,606,610.42
短期借款应付利息	10,848,438.85	10,970,100.72
合计	13,149,228.61	128,959,826.89

(2) 应付股利

项目	2019.12.31	2018.12.31
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70
划分为权益工具的永续债股利		16,027,397.26
辽宁忠旺精制投资有限公司股利	6,000,000,000.00	
合计	6,003,042,718.48	19,070,115.74

(3) 其他应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31
----	------------	------------

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

往来款	269,728,981.99	534,845,070.12
工程设备款	2,070,817,471.51	2,287,820,601.79
其他	505,085,683.90	281,761,976.40
合计	2,845,632,137.40	3,104,427,648.31

其中，报告期期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2019.12.31 金额	未偿还或未结转的原因
营口沿海开发建设集团有限公司	254,924,130.67	未到约定付款期限

24、一年内到期的非流动负债

项目	2019.12.31	2018.12.31
长期借款	2,747,926,311.18	1,590,680,427.60

一年内到期的长期借款

项目	2019.12.31	2018.12.31
抵押借款	1,857,926,311.18	1,098,239,146.35
信用借款	890,000,000.00	492,441,281.25
合计	2,747,926,311.18	1,590,680,427.60

25、其他流动负债

项目	2019.12.31	2018.12.31
已背书支付但尚未到期的未终止确认的应付款项	1,102,347,762.04	

26、长期借款

项目	2019.12.31	2018.12.31
抵押借款	3,308,484,428.61	2,490,708,134.36
信用借款	1,650,000,000.00	1,342,441,281.24
小计	4,958,484,428.61	3,833,149,415.60
减：一年内到期的长期借款	2,747,926,311.18	1,590,680,427.60
合计	2,210,558,117.43	2,242,468,988.00

27、应付债券

项目	2019.12.31	2018.12.31
应付债券		6,500,000,000.00

应付债券的增减变动

中房置业股份有限公司
备考财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
辽宁忠旺集团有限公司 2015 年度 第一期中期票据	1,200,000,000.00	2015/05/26	3 年	1,200,000,000.00
辽宁忠旺集团有限公司 2016 年公 司债第一期	2,500,000,000.00	2016/03/22	3+2 年	2,500,000,000.00
辽宁忠旺集团有限公司 2016 年公 司债第二期	4,000,000,000.00	2016/09/26	3+2 年	4,000,000,000.00
小计	7,700,000,000.00			7,700,000,000.00

（续上表）

债券名称	2019.01.01	本期发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期偿还	2019.12.31
辽宁忠旺集团有限 公司 2016 年公司债 第一期	2,500,000,000.00				2,500,000,000.00	
辽宁忠旺集团有限 公司 2016 年公司债 第二期	4,000,000,000.00				4,000,000,000.00	
小计	6,500,000,000.00				6,500,000,000.00	
减：一年内到期的 应付债券						
合计	6,500,000,000.00				6,500,000,000.00	

28、递延收益

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	形成原因
专项财政性资金	110,000,000.00	76,750,000.00		186,750,000.00	与资产相关

说明：计入递延收益的政府补助详见附注十四、政府补助。

29、营业收入和营业成本

项目	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	19,805,249,540.78	22,034,335,676.51
其他业务收入	558,180,496.18	110,526,000.23
合计	20,363,430,036.96	22,144,861,676.74
主营业务成本	13,964,212,229.03	14,812,618,666.65
其他业务成本	432,679,275.58	32,908,254.49
合计	14,396,891,504.61	14,845,526,921.14

30、税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
土地使用税	215,803,582.90	201,591,485.07

中房置业股份有限公司

备考财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

城市维护建设税	45,574,268.72	72,155,935.65
房产税	42,503,589.46	48,642,041.83
教育费附加	18,216,040.23	30,924,724.06
地方教育费附加	12,143,853.79	20,616,482.72
其他	17,134,230.51	25,286,093.82
合计	351,375,565.61	399,216,763.15

31、销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
包装运输费	213,609,354.93	44,475,694.94
职工薪酬	65,359,633.37	61,496,124.61
广告宣传费	44,504,704.02	51,314,646.90
出口费	18,940,313.94	15,875,505.55
折旧费	1,660,269.18	656,910.05
差旅费	1,631,400.69	1,882,643.29
办公费	769,593.10	959,667.05
其他	9,727,913.53	2,291,636.97
合计	356,203,182.76	178,952,829.36

32、管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	474,261,060.11	362,724,916.91
折旧及摊销	126,827,500.65	92,986,591.61
业务招待费	68,095,995.73	42,642,341.84
办公费	38,600,777.15	53,793,755.35
中介服务费	34,679,702.05	32,064,176.12
差旅费	15,843,066.44	14,828,315.80
股份支付	11,754,241.90	25,534,066.04
房租物业费	7,889,716.41	83,630,606.66
其他	65,348,790.22	59,624,849.94
合计	843,300,850.66	767,829,620.27

33、研发费用

项目	2019 年度	2018 年度
直接材料投入	127,745,477.98	99,062,184.34

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

职工薪酬	163,062,265.27	155,029,573.30
摊销及折旧	20,700,839.40	20,188,062.78
装备调试费用与试验费用	2,666,079.55	2,612,271.09
委托外部研究开发费用		3,217,500.00
其他费用	6,382,994.73	3,055,858.56
合计	320,557,656.93	283,165,450.07

34、财务费用

项目	2019年度	2018年度
利息支出	963,608,862.97	883,997,195.57
减：利息收入	111,389,100.62	122,285,200.26
汇兑损益	-5,744,711.25	24,873,512.91
手续费及其他	1,135,846.50	1,025,680.33
合计	847,610,897.60	787,611,188.55

35、其他收益

补助项目	2019年度	2018年度	与资产相关/ 与收益相关
中小企业发展扶持资金	50,090,100.00	9,460,000.00	与收益相关
研发费用补助资金	12,453,500.00		与收益相关
产业发展扶持资金	5,000,000.00	5,716,662.00	与收益相关
项目扶持资金	3,772,700.00	56,438,500.00	与收益相关
城市公共事业附加返还款		8,895,912.63	与收益相关
其他	19,082,244.98	18,365,920.25	与收益相关
合计	90,398,544.98	98,876,994.88	

说明：

(1) 政府补助的具体信息，详见附注十四、2、政府补助。

(2) 其他收益项目全部计入非经常性损益。

36、投资收益

项目	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	51,725,073.84	164,747,117.00
处置长期股权投资产生的投资收益	35,655,056.80	
短期理财产品在持有期间的投资收益		73,818,996.81
合计	87,380,130.64	238,566,113.81

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、信用减值损失

项目	2019年度	2018年度
坏账损失	-194,538,854.90	-40,571,305.88

38、资产处置收益

项目	2019年度	2018年度
固定资产处置利得	614,862.01	1,814,231.65

39、营业外收入

项目	2019年度	2018年度
其他	27,186,038.87	7,173,863.73

说明：营业外收入项目全部计入非经常性损益。

40、营业外支出

项目	2019年度	2018年度
对外捐赠	10,200,000.00	200,000.00
其他	1,787,811.98	252,642.80
合计	11,987,811.98	452,642.80

说明：营业外支出项目全部计入非经常性损益。

41、所得税费用

所得税费用明细

项目	2019年度	2018年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	647,641,697.91	715,222,271.79
递延所得税调整	-316,090,131.33	44,717,313.98
合计	331,551,566.58	759,939,585.77

42、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2019.12.31 账面价值	受限原因
货币资金	2,204,374,081.49	信用证及票据保证金等
固定资产	4,542,649,545.97	抵押借款及查封
在建工程	1,011,723,724.19	抵押借款
应收票据	800,000,000.00	质押借款
合计	8,558,747,351.65	

截至2019年12月31日，固定资产中账面价值98,867,265.99元的房屋建筑物因涉及诉讼被查封，主要诉讼情况详见附注十二、2、或有事项。

七、合并范围的变动

1、新设立的子公司

2019年度

(1) 2019年4月1日，辽宁忠旺集团有限公司控股子公司 Silver Yachts Limited 投资新设立 Project SpaceCat 801 Ltd, 注册资本 50,000 美元, Silver Yachts Limited 占其注册资本的 100%, Project SpaceCat 801 Ltd 自成立之日起纳入合并范围。

(2) 2019年7月10日，辽宁忠旺集团有限公司投资设立辽阳忠旺职业技能培训学校有限公司，注册资本 100 万元，辽阳忠旺职业技能培训学校有限公司成立日起纳入合并范围。

(3) 2019年9月30日，辽宁忠旺集团有限公司控股子公司营口忠旺铝业有限公司派生分立营口忠旺铝材料有限公司、营口忠旺炭素制品有限公司，注册资本分别为 450,000 万元、60,000 万元，辽宁忠旺铝业有限公司占其注册资本的 100%，营口忠旺铝材料有限公司、营口忠旺炭素制品有限公司自成立日起纳入合并范围。

2、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

2019年度

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
Project Silver Loft Ltd.	8800 万欧元	66.67	股权转让	2019年7月	股权转让协议	35,655,056.80	

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

报告期末企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
辽宁忠旺集团有限公司	中国	中国	生产铝型材及制品、特种大型铝合金型材等相关业务	100.00		发行股份购买
辽宁忠旺铝业有限公司	中国	中国	工业铝挤压产品相关业务		100.00	设立

中房置业股份有限公司

备考财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

辽宁忠旺科技有限公司	中国	中国	金属材料及制品技术开发、咨询	100.00	设立
辽宁忠旺进出口贸易有限公司	中国	中国	铝产品进出口业务	100.00	设立
忠旺进出口有限公司	中国	中国	铝产品进出口业务	100.00	设立
忠旺铝业有限公司	中国	中国	股权投资	100.00	设立
辽宁忠旺汽车维修服务有限公司	中国	中国	汽车修理与维护	100.00	设立
辽宁忠旺全铝智能家具科技有限公司	中国	中国	铝制家具制造、销售	100.00	设立
香港忠旺投资有限公司	中国香港	中国香港	股权投资	100.00	设立
Zhongwang Aluminium Deutschland GmbH（忠旺铝业德国有限公司）	德国	德国	股权投资	100.00	设立
辽阳忠旺亚创贸易有限公司	中国	中国	铝产品贸易	100.00	设立
辽阳忠旺铝模板租赁有限公司	中国	中国	铝模板租赁	100.00	设立
辽阳忠旺职业技能培训学校有限公司	中国	中国	培训、教育咨询服务	100.00	设立
盘锦忠旺铝业有限公司	中国	中国	工业铝挤压产品相关业务	100.00	设立
营口忠旺铝业有限公司	中国	中国	高精铝、工业铝挤压产品相关业务	100.00	设立
沈阳忠旺专用汽车制造有限公司	中国	中国	铝制专用汽车及挂车等业务	100.00	设立
辽宁忠旺汽车有限公司	中国	中国	铝制专用车相关业务	100.00	设立
辽宁忠旺铝模板制造有限公司	中国	中国	铝合金模板相关业务	100.00	设立
辽宁忠旺模具有限公司	中国	中国	铝挤压模具相关业务	100.00	设立
忠旺（辽阳）进出口贸易有限公司	中国	中国	铝产品进出口业务	100.00	设立
安徽忠旺铝型材有限公司	中国	中国	铝及铝型材的制造销售等业务	100.00	设立
安徽忠旺模具有限公司	中国	中国	铝挤压模具相关业务	100.00	设立
安徽忠旺铝模板制造有限公司	中国	中国	铝合金模板相关业务	100.00	设立
安徽忠旺专用车制造有限公司	中国	中国	铝制专用汽车相关业务	100.00	设立
重庆忠旺智能家具科技有限公司	中国	中国	铝制家具的制造销售	100.00	设立
重庆忠旺专用车制造有限公司	中国	中国	铝制专用汽车及挂车等业务	100.00	设立
重庆忠旺铝模板制造有限公司	中国	中国	铝合金模板相关业务	100.00	设立
忠旺（辽阳）铝模板制造有	中国	中国	铝合金制品加工业	100.00	设立

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限公司			务		
Project SpaceCat 801 Ltd.	开曼群岛	开曼群岛	销售超级豪华游艇	66.67	设立
Project Silver World Explorer Ltd.	开曼群岛	开曼群岛	销售超级豪华游艇	66.67	设立
Silver Yachts (Hong Kong) Limited(赛尔威超级游艇(香港)有限公司)	中国香港	中国香港	游艇制造及销售	66.67	设立
赛尔威游艇(江门)有限公司	中国	中国	游艇制造及销售	66.67	设立
营口鑫泰铝业有限公司	中国	中国	铝产品制造	60.00	设立
营口忠旺铝材料有限公司	中国	中国	电解铝业务	100.00	派生
营口忠旺炭素制品有限公司	中国	中国	炭素业务	100.00	派生
辽宁忠旺特种车辆制造有限公司	中国	中国	铝制专用汽车相关业务	100.00	非同一控制下企业合并
沈阳美壁斯挂车制造有限公司	中国	中国	铝制半挂车相关业务	100.00	非同一控制下企业合并
Aluminiumwerk Unna Beteiligungs GmbH	德国	德国	股权投资	100.00	非同一控制下企业合并
Aluminiumwerk Unna Aktiengesellschaft	德国	德国	生产和销售铝挤压产品	99.72	非同一控制下企业合并
Alunna Beteiligungs GmbH	德国	德国	股权投资	99.72	非同一控制下企业合并
Alunna Tubes USA, Inc.	美国	美国	铝合金挤压产品的销售	99.72	非同一控制下企业合并
Silver Yachts Ltd.	开曼群岛	开曼群岛	设计、销售超级豪华游艇、股权投资	66.67	非同一控制下企业合并
Hanseatic Marine Engineering Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	设计、生产超级豪华游艇	66.67	非同一控制下企业合并
Hanseatic Ship Management Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	暂未开展实际业务	66.67	非同一控制下企业合并
Royal Yacht Interiors Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	暂未开展实际业务	66.67	非同一控制下企业合并
Hanseatic Yacht Management Ltd.	开曼群岛	开曼群岛	暂未开展实际业务	66.67	非同一控制下企业合并
天津乾成置业有限公司	中国	中国	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00	非同一控制下企业合并
中房上海房产营销有限公司	中国	中国	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00	设立

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

①合营企业

中房置业股份有限公司

备考财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

上海夏达投资管理中心 (有限合伙)	中国	中国	投资管理、实业投资	50.00	权益法
②联营企业					
忠旺集团财务有限公司	中国	中国	办理存贷款、融资租赁等业务	35.00	权益法
北京华融信泰投资有限公司	中国	中国	项目投资、投资管理、资产管理	20.00	权益法
北京嘉华信达投资有限公司	中国	中国	项目投资、投资管理、资产管理	20.00	权益法
辽宁万宁进出口贸易有限公司	中国	中国	货物及技术进出口业务	30.00	权益法
辽宁瀚丰商贸有限公司	中国	中国	货物及技术进出口业务	30.00	权益法
辽宁前鑫商贸有限公司	中国	中国	货物及技术进出口业务	30.00	权益法
辽宁浩霆实业发展有限公司	中国	中国	金属材料、建筑材料、销售业务	30.00	权益法
南京中德新能源汽车技术研究院有限公司	中国	中国	新能源汽车技术的研发、服务、转让(暂未开展实际业务)	35.00	权益法 (尚未出资)
北京机科国创轻量化科学研究院有限公司	中国	中国	技术开发、技术咨询等	17.67	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	忠旺集团财务有限公司		北京华融信泰投资有限公司 (原北京忠旺华融投资有限公司)		北京嘉华信达投资有限公司 (原北京忠旺信达投资有限公司)	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动资产	41,446,746,245.34	36,152,545,126.00	1,826,174,927.46	1,772,779,984.47	1,512,821,616.03	1,470,856,909.72
非流动资产	22,086,496.66	9,087,944.92	2,460,260,631.16	2,440,504,515.77	2,304,586,066.58	2,285,428,621.35
资产合计	41,468,832,742.00	36,161,633,070.92	4,286,435,558.62	4,213,284,500.24	3,817,407,682.61	3,756,285,531.07
流动负债	35,591,376,283.94	30,344,043,629.20	790,772,977.29	790,775,977.29	653,409,163.35	653,421,163.35
非流动负债						
负债合计	35,591,376,283.94	30,344,043,629.20	790,772,977.29	790,775,977.29	653,409,163.35	653,421,163.35
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	5,877,456,458.06	5,817,589,441.72	3,495,662,581.33	3,422,508,522.95	3,163,998,519.26	3,102,864,367.72
持股比例	35%	35%	20%	20%	20%	20%
按持股比例计算的净资产份额	2,057,109,760.31	2,036,156,304.60	699,132,516.27	684,501,704.59	632,799,703.85	620,572,873.54
对联营企业权益投资账面价值	2,057,109,760.31	2,036,156,304.60	699,132,516.27	684,501,704.59	632,799,703.85	620,572,873.54
营业收入	395,665,420.38	585,648,862.64				
净利润	59,867,016.34	312,682,456.17	73,154,058.38	156,572,053.25	61,134,151.54	142,024,467.72
综合收益总额	59,867,016.34	312,682,456.17	73,154,058.38	156,572,053.25	61,134,151.54	142,024,467.72
本期收到来自联营企业的股利						

九、金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。对于应收票据、应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 80.85%（2018 年 12 月 31 日：78.56%）；截至 2019 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 58.30%（2018 年 12 月 31 日：90.22%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项目	2019.12.31					合计
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上		
短期借款	9,750,000,000.00					9,750,000,000.00
应付票据	6,219,200,000.00					6,219,200,000.00
应付账款	2,595,930,442.39					2,595,930,442.39
其他应付款	8,861,824,084.49					8,861,824,084.49
其他流动负债	1,102,347,762.04					1,102,347,762.04
长期借款(含一年内)	2,747,926,311.18	1,065,676,465.82	1,135,912,882.91	8,968,768.70		4,958,484,428.61
合计	31,277,228,600.10	1,065,676,465.82	1,135,912,882.91	8,968,768.70	33,487,786,717.53	

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

①利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本公司并未以衍生金融工具对冲利率风险。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的利率上升或下降 50 个基点，对本公司的净利润影响如下。管理层认为 50 个基点合理反映了利率可能发生变动的合理范围。

利率变化

对净利润的影响

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	2019.12.31	2018.12.31
上升 50 个基点	-41,830,621.26	36,426,021.42
下降 50 个基点	41,830,621.26	-36,426,021.42

② 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。对于不是以记账本位币计价的货币资金、应收账款和应付账款、短期借款等外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，其中换算海外业务的财务报表导致的外币报表折算差额不予考虑，本公司其他外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	2019.12.31	2018.12.31
货币资金		
-美元	270,482.99	322,846.03
-欧元	5,363.93	4,220.43
-英镑	296.37	
应收账款		
-美元	75,649,988.73	43,691,194.41
-欧元	2,897,047.86	3,967,097.05
-英镑	1,231,625.79	1,031,669.85
其他应收款		
-美元	9,117,894.03	1,235,376.00
其他非流动资产		
-美元		47,137,772.59
-欧元	729,186.02	3,304,199.83
应付账款		
-美元	2,501,691.16	
合同负债		
-美元	16,027,372.45	11,523,704.48
-欧元	3,420,466.89	3,781,034.58
-英镑	121,153.84	114,645.40
其他应付款		
-美元	90,842,055.85	32,460,741.22
-欧元	10,166,039.24	2,246,613.95

-英镑	3,525,265.88	36,976.32
-----	--------------	-----------

在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对所示外币种升值或贬值 5%，对本公司净利润的影响如下。管理层认为 5%合理反映了人民币对所示外币种可能发生变动的合理范围。

汇率变化	对净利润的影响	
	2019.12.31	2018.12.31
上升 500 个基点	1,428,245.48	-2,059,318.92
下降 500 个基点	-1,428,245.48	2,059,318.92

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 56.12%。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例(%)	母公司对本公司表决权比例(%)
辽宁忠旺精制投资有限公司	中国	投资与贸易	251,300.00 万美元	86.36	86.36

本公司最终控制方是：刘忠田先生。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

3、本公司的联营企业情况

重要的联营企业情况详见附注八、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
China Zhongwang Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang China Investment Limited	与本公司受同一最终控制方控制

Zhongwang Tianjin Investment Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang China Investment(HK) Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Prime Famous Management Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Radiant Day Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Ocean Sail Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang International Group Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Investment Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Dragon Pride Management Limited	与本公司受同一最终控制方控制
United Unicorn Investments Limited	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Grand International Ltd.	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Lightening International Ltd.	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Grand Perception Ltd.	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Lightening Perfect Ltd.	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁忠旺房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
营口忠旺房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁宏程塑料型材有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
宏泰国际融资租赁（天津）有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳市镁炭砖树脂酯化工厂	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁程程塑料有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳鹏力模具有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳市合成树脂化工厂	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺企业管理中心（有限合伙）	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺控股有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京忠旺投资发展有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang USA LLC	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Aluminum Corporation	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺实业发展中心（有限合伙）	与本公司受同一最终控制方控制
宁波市鄞州鸿发实业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
君康人寿保险股份有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Pacific Limited Partnership	与本公司受同一最终控制方控制
Ridingways, Inc	与本公司受同一最终控制方控制
Harmony Power International Limited	与本公司受同一最终控制方控制

洛阳有色金属交易中心有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
国信德银（北京）投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京弘晟银成投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺大厦投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺文圣房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁忠旺生活服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺精制铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁忠旺机械设备制造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁嘉翔机械制造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
忠旺(辽阳)高精铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
忠旺精制（天津）进出口有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
安徽忠旺铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
忠旺高精盘锦铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
安徽忠旺铝制易拉罐有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
Tianjin Zhongwang USA Corporation	与本公司受同一最终控制方控制
Zhongwang Aluminium Europe GmbH	与本公司受同一最终控制方控制
天津忠旺铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
忠旺(营口)高精铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
营口鑫宏铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
营口忠旺高精铝合金制品有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
忠旺（辽阳）铝合金车体制造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
安徽忠旺铝合金车体制造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
重庆忠旺铝合金车体制造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
安徽忠旺铝合金精深加工有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽阳忠旺灯塔房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
河南忠旺铝合金精深加工有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
河南忠旺铝业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
河南忠旺铝合金精密铸造有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京伯豪瑞廷酒店有限责任公司	与本公司受同一最终控制方控制
福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京君康联谊企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
哈尔滨君康春夏秋冬置业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制

君康保险经纪（上海）有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
盛唐融信保险代理（北京）有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
重庆两江新区瑞尔酒店管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
大连君康凯丹置业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
重庆宜新商业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
君康大健康产业管理（北京）有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京中言房地产开发有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁万鑫隆商贸有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
辽宁泰鑫祥贸易有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
上海造擎科技有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
新疆中房置业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
上海君康联杰企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京金泽创元投资有限公司	受本公司关键管理人员控制
北京忠旺汇智科技发展有限公司	受本公司关键管理人员控制
宏泰国际商业保理（天津）有限公司	受同一最终控制方实施重大影响

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
辽宁忠旺机械设备制造有限公司	采购商品、设备	208,937,875.03	207,189,057.51
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	采购商品， 接受劳务	100,694,577.51	15,649,666.47
天津忠旺铝业有限公司	采购商品	40,874,434.83	37,216,837.06
忠旺集团财务有限公司	净资金利息支出	27,734,684.83	23,780,924.98
忠旺（营口）高精铝业有限公司	采购商品	3,057,410.65	931,883.28
君康人寿保险股份有限公司	接受服务	160,082.44	134,875.20

说明：公司按市场公允价格交易。

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度
忠旺（营口）高精铝业有限公司	销售商品	2,747,804,240.59	213,875,539.22
天津忠旺铝业有限公司	销售商品	963,064,960.20	1,214,108,929.72
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	销售商品	617,958,249.56	760,174,546.04

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

辽宁忠旺机械设备制造有限公司	销售商品	19,691,919.53	11,059,693.34
北京中言房地产开发有限公司	销售商品	7,801,000.19	
安徽忠旺铝合金精深加工有限公司	销售商品	819,749.21	1,078,468.59
君康人寿保险股份有限公司	销售商品	812,276.01	1,901,421.57
辽宁宏程塑料型材有限公司	销售商品	507,273.52	592,468.22
忠旺集团财务有限公司	销售商品	159,523.02	
辽宁忠旺房地产开发有限公司	销售商品	9,716.81	375,005.14
营口忠旺房地产开发有限公司	销售商品		1,195,727.57

说明：公司按市场公允价格交易。

(2) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	2019 年度 确认的租赁收益	2018 年度 确认的租赁收益
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	房屋	32,879,523.44	21,237,876.68
辽宁忠旺机械设备制造有限公司	房屋	30,206,422.02	3,999,999.96

说明：公司按市场公允价格交易。

② 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	2019 年度 确认的租赁费	2018 年度 确认的租赁费
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	房屋	20,965,065.09	9,660,113.55
营口忠旺房地产开发有限公司	房屋	3,170,133.33	

说明：公司按市场公允价格交易。

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方：

截至 2019 年 12 月 31 日止：

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
辽宁忠旺精制投资有限公司	900,000,000.00	2019/12/31	2020/03/24	否
辽宁宏程塑料型材有限公司	105,026,389.23	2015/09/28	2020/09/21	否

截至 2018 年 12 月 31 日止：

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已
-----	------	-------	-------	-------

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

经履行完毕				
辽宁宏程塑料型材有限公司/ 辽宁程程塑料有限公司	850,000,000.00	2018/05/18	2019/05/17	否
辽宁宏程塑料型材有限公司	245,087,773.86	2015/09/28	2020/09/21	否

(4) 关联方资金拆借情况

2019年12月31日

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
China Zhongwang Holdings Limited	1,487,764.00	无固定期限	无固定期限	往来款
Zhongwang China Investment (HK) Limited	213,100.32	无固定期限	无固定期限	往来款
Zhongwang International Group Limited	171,878.29	无固定期限	无固定期限	往来款

2018年12月31日

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
China Zhongwang Holdings Limited	831,389.20	无固定期限	无固定期限	往来款
Zhongwang International Group Limited	222,167.86	无固定期限	无固定期限	往来款
忠旺中国投资（香港）有限公司	14,728.92	无固定期限	无固定期限	往来款

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	资产转让	511,476.00	
天津忠旺铝业有限公司	资产转让	77,079.64	
辽宁忠旺机械设备制造有限公司	资产转让	27,358.98	327,586.21

(6) 关键管理人员薪酬

项目	2019年度	2018年度
关键管理人员薪酬	10,378,752.01	13,572,656.26

(7) 关联方存贷款情况

① 存款

关联方	关联交易内容	2019.12.31	2018.12.31
忠旺集团财务有限公司	存款	101,288,728.78	101,747,076.32

② 贷款

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2019年度

关联方	借款金额	起始日	到期日(还款日)
忠旺集团财务有限公司	30,000,000.00	2018/01/19	2019/01/18
忠旺集团财务有限公司	300,000,000.00	2018/03/20	2019/01/15
忠旺集团财务有限公司	910,000,000.00	2018/03/21	2019/01/15
忠旺集团财务有限公司	100,000,000.00	2018/09/11	2019/02/25
忠旺集团财务有限公司	400,000,000.00	2018/09/14	2019/02/25
忠旺集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2018/11/15	2019/01/25
忠旺集团财务有限公司	30,000,000.00	2019/01/18	2020/01/17
忠旺集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2019/07/15	2019/12/30
忠旺集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2019/09/27	2019/12/31

2018年度

关联方	借款金额	起始日	到期日(还款日)
忠旺集团财务有限公司	30,000,000.00	2017/01/20	2018/01/19
忠旺集团财务有限公司	30,000,000.00	2017/08/11	2018/04/29
忠旺集团财务有限公司	30,000,000.00	2018/01/19	2019/01/18
忠旺集团财务有限公司	500,000,000.00	2018/01/19	2018/12/14
忠旺集团财务有限公司	300,000,000.00	2018/03/20	2019/01/15
忠旺集团财务有限公司	910,000,000.00	2018/03/21	2019/01/15
忠旺集团财务有限公司	100,000,000.00	2018/09/11	2019/02/25
忠旺集团财务有限公司	400,000,000.00	2018/09/14	2019/02/25
忠旺集团财务有限公司	1,000,000,000.00	2018/11/15	2019/01/25

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	忠旺（营口）高精铝业有限公司	1,626,636,903.56	4,717,247.02	76,939,807.77	69,245.83
	辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	45,519,141.89	132,005.51	626,710.00	564.04
	北京中言房地产开发有限公司	6,851,385.00	19,869.02		

安徽忠旺铝合金精深加工有限公司	4,654,477.86	13,497.99		
辽宁忠旺机械设备制造有限公司	2,127,758.40	6,170.49		
天津忠旺铝业有限公司	930,033.00	2,697.10	535.68	0.48
辽宁忠旺房地产开发有限公司	212,400.40	615.96	75,518.50	67.97
营口忠旺房地产开发有限公司	129,604.00	17,029.97	129,604.00	116.64
辽宁宏程塑料型材有限公司	45,736.00	132.63	145,994.00	131.39
君康人寿保险股份有限公司			2,205,649.00	1,985.08
辽宁泰恒铝业有限公司（原中铁忠旺铝业有限公司）			497,945.82	19,132.82
其他应收款				
忠旺（营口）高精铝业有限公司	9,931,028.54	269.58		
辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	5,752,079.16	334.05		
辽宁忠旺机械设备制造有限公司	4,610,918.32		380,000.00	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31
应付账款			
	天津忠旺铝业有限公司	18,181,704.70	7,267,136.80
	忠旺（营口）高精铝业有限公司	53,272.43	
	辽宁忠旺机械设备制造有限公司	24,625.30	
其他应付款			
	辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司	137,233,495.55	7,361,159.83
	新疆中房置业有限公司	127,100,000.00	36,800,000.00
	辽宁忠旺机械设备制造有限公司	54,887,330.00	
	营口忠旺房地产开发有限公司	3,170,133.33	
	天津忠旺铝业有限公司	3,072,394.23	
	China Zhongwang Holdings Limited	1,487,764.00	831,389.20
	Zhongwang China Investment (HK)	213,100.32	14,728.92

	Limited		
	Zhongwang International Group limited	171,878.29	222,167.86
合同负债			
	天津忠旺铝业有限公司	381,285,474.35	227,437,160.46
短期借款			
	忠旺集团财务有限公司	30,000,000.00	2,638,252,923.68

十一、 股份支付

以权益结算的股份支付情况

根据 China Zhongwang Holdings Limited（以下简称“中国忠旺”）董事会于 2008 年 4 月 17 日通过的普通决议案，有条件批准及采纳一项购股权计划（以下简称“购股权计划”），购股权计划由中国忠旺授予包括辽宁忠旺集团员工在内的中国忠旺员工并以中国忠旺发行自身的股权进行结算。本公司作为接受服务企业且没有结算义务，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付进行处理。董事授出购股权时决定购股权的行使期限，而有关行使期必须不迟于向承授人授出购股权当日起计满十年届满。持有人离职或不再为中国忠旺集团成员时，所有未行使购股权会失效。连续五个周年的授予日，承授人均应有权行使其购股权，认购于该期间其名下购股权的中国忠旺股份总数不超过 20%。

根据此项购股权计划，中国忠旺分别于 2011 年和 2016 年授出股份期权，每股认购价分别为港币 3.90 元和 3.93 元。

若有可授出且未行使的购股权，行使根据购股权计划或中国忠旺采纳的任何其他购股权计划所授出的所有购股权而可发行的股份数目上限，不得超过中国忠旺股份在联交所上市后已发行股份的 10%（中国忠旺可在若干情况下更新此 10% 上限）或中国忠旺不时已发行股份的 30%。每名合资格人士于任何十二个月期间行使根据购股权计划或中国忠旺采纳的任何其他购股权计划所授出购股权而获发行及将获发行的股份总数不得超过已发行股份的 1%。若进一步授出购股权会导致按上文所述发行的股份数目超过 1%，则须经股东事先批准，而相关参与者及其联络人不得就此投票。

根据以上购股权计划，中国忠旺于 2011 年 3 月 22 日授予忠旺集团的股份期权为 28,900,000 股，其公允价值为人民币 33,168,259.22 元（人民币 1.15 元/股），于 2018 年有 2,500,000 股失效，于 2019 年有 5,600,000 股失效；于 2016 年 1 月 6 日授予忠旺集团的股份期权为 190,000,000 股，其公允价值为人民币 184,521,498.28 元（人民币 0.97 元/股），于 2018 年有 7,400,000 股失效，于 2019 年有 11,400,000 股失效。忠旺集团 2019 年度股份支付费用为人民币 11,754,241.90 元。

十二、 承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

(1) 资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2019.12.31
已承诺固定资产投资	6,344,321,702.17

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	2019.12.31
1 年以内 (含 1 年)	271,084,920.12
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	258,318,120.12
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	1,558,396.80
合计	530,961,437.04

(3) 信用承诺

项目	2019.12.31
信用证	5,035,787,851.08

除上述事项外，截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

重大未决诉讼

(1) 2019 年 5 月，中国有色金属工业第六冶金建设有限公司（以下简称“中色六冶”）向营口仲裁委员会提仲裁申请，请求：①裁决本公司之全资子公司营口忠旺铝业有限公司（以下简称“营口忠旺”）向其支付工程款 116,198,624.70 元；②裁决营口忠旺向其支付拖欠工程款的利息（以 116,198,624.70 元为基数，按照同期银行贷款利率自 2016 年 12 月 16 日起计算至实际支付之日；暂计至申请仲裁之日为 11,667,472.00 元）。

2019 年 7 月 24 日，营口忠旺就该仲裁向营口仲裁委员会提起仲裁反请求申请，请求：①裁决中色六冶赔偿因工程质量存在问题给其带来的损失，具体赔偿数额以鉴定意见为准；②裁决本案仲裁申请费、鉴定费等相关费用由中色六冶承担。

(2) 2019 年 7 月，五矿二十三冶建设集团有限公司（以下简称“五矿二十三冶”）向营口市中级人民法院对营口忠旺提起诉讼，请求：判令营口忠旺向其支付工程款 56,530,594.22 元，并承担暂计算至 2019 年 7 月 3 日止的逾期利息 3,385,818.77 元（逾期利息按中国人民银行同期贷款利率计算至全部付清之日止），本息暂合计为 59,916,412.99 元。

2019 年 10 月 9 日，营口忠旺就该案向营口市中级人民法院提出反诉，请求：①判令五矿二十三冶给其提供完整的工程竣工验收资料，配合其办理竣工验收手续；②五矿二十三冶赔偿因工程质量问题给其造成的损失，具体数额以鉴定为准；③诉讼费、鉴定费等由五矿二十三冶承担。

(3) 2018 年 11 月，中色六冶向营口市中级人民法院对营口忠旺提起诉讼，请求：①判令营口忠旺向其支付工程款 49,534,189.86 元；②判令营口忠旺向其支付拖欠工程的利息（以 45,073,514.98 元为基数，按照同期银行贷款利率自 2016 年 12 月 6 日起计算至实际支付之日；以 4,174,331.25 元为基数，按照同期银行贷款利率自 2017 年 10 月 1 日起计算

至实际支付之日；以 286,343.59 元为基数，按照同期银行贷款利率自 2017 年 12 月 7 日起计算至实际支付之日，以上暂记至起诉之日为 4,455,344.00 元）。

2019 年 5 月 8 日，营口忠旺就该案向营口市中级人民法院提出反诉，请求：①判令中色六冶赔偿因工程质量存在问题给其带来的损失，具体赔偿数额以鉴定意见为准；②判令本案诉讼费、鉴定费等相关费用由中色六冶承担。

(4) 2019 年 1 月，中色六冶向营口仲裁委员会提仲裁申请，请求：①裁决营口忠旺向其支付工程款 38,523,124.58 元；②裁决营口忠旺向其支付拖欠工程款的利息（以 38,523,124.58 元为基数，按照同期银行贷款利率自 2017 年 10 月 1 日起计算至实际支付之日；暂计至申请仲裁之日为 2,399,135.00 元）。

2019 年 7 月 30 日，营口忠旺就该仲裁向营口仲裁委员会提起仲裁反请求申请，请求：①裁决中色六冶赔偿因工程质量存在问题给其带来的损失，具体赔偿数额以鉴定意见为准；②裁决本案仲裁申请费、鉴定费等相关费用由中色六冶承担。

(5) 2018 年 12 月，中色六冶向营口市中级人民法院提起诉讼，请求：①判令营口铝业向其支付工程款 33,147,383.62 元；②判令营口铝业向其支付拖欠工程款的利息（以 33,147,383.62 元为基数，按照同期银行贷款利率自 2018 年 12 月 22 日起计算至实际支付之日；暂计至起诉之日为 21,868.00 元）。

2019 年 5 月 8 日，营口忠旺就该案向营口市中级人民法院提出反诉，请求：①判令中色六冶赔偿因工程质量存在问题给其造成的损失，具体数额以鉴定为准；②诉讼费、鉴定费等由中色六冶承担。

(6) 中色十二冶金建设有限公司（以下简称“中色十二冶”）向营口仲裁委员会提仲裁申请，请求：①判令营口忠旺向其支付工程款暂计人民币 30,713,608.00 元；②判令营口忠旺向其支付工程款利息暂计人民币 5,667,674.00 元。

2019 年 8 月 26 日，营口忠旺就该仲裁向营口仲裁委员会提起仲裁反请求申请，请求：①裁决中色十二冶赔偿因工程质量存在问题给其带来的损失，损失数额暂定为 50 万元，具体赔偿数额以实际鉴定意见为准；②裁决本案仲裁申请费、鉴定费等相关费用由中色十二冶承担。

截至本报告日，上述案件均处于一审或仲裁审理阶段。

除上述事项外，截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大未决诉讼、对外担保等或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、2020 年 2 月 26 日，本公司之全资子公司辽宁忠旺铝业有限公司（以下简称“忠旺铝业”）与伊电控股集团（洛阳）有色金属有限公司（以下简称“伊电洛阳”）签订股份转让协议，忠旺铝业以人民币 46 亿元向伊电洛阳出售营口忠旺铝材料有限公司（以下简称“忠旺铝材料”）100%股权。双方于 2020 年 3 月 3 日签订补充协议，约定过渡期间忠旺铝材料的损益由忠旺铝业承担。根据交易双方确认，过渡期忠旺铝材料的亏损金额为人民币 2.2 亿元。截至本报告日，上述扣除过渡期损益后的股权转让价款 43.8 亿元伊电

洛阳已支付完毕。

2、自 2020 年 1 月爆发新型冠状病毒疫情以来，本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对病毒疫情防控的各项规定和要求。疫情对若干地区或行业的业务运营及整体经济有一定影响，可能会在一定程度上影响本公司的经营及业绩。影响的程度取决于疫情所持续的时间、防疫措施及监管政策的实施情况。本公司将持续关注有关情况，并积极应对其对本公司财务状况及业绩产生的影响。

除上述事项外，截至 2020 年 7 月 28 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、中国忠旺及实际控制人美国涉诉事宜

媒体报道，中国忠旺及其实际控制人刘忠田先生被美国联邦大陪审团就包括逃避关税在内的事项提起刑事诉讼。根据中国忠旺及刘忠田先生的确认，截至本报告日，本公司、中国忠旺及刘忠田先生未被送达任何与此项诉讼最新进展情况相关的司法文书资料。

2、政府补助

（1）计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	2019.01.01	本期新增 补助金额	本期结转 计入损益 的金额	其他 变动	2019.12.31	本期结转计 入损益的列 报项目	与资产相关/ 与收益相关
专项财政 性资金	财政 拨款	110,000,000.00	76,750,000.00			186,750,000.00		与资产相关

（2）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	2019 年度计入 损益的金额	本期计入损益 的列报项目	与资产相关/ 与收益相关
中小企业发展扶持资金	财政拨款	50,090,100.00	其他收益	与收益相关
研发费用补助资金	财政拨款	12,453,500.00	其他收益	与收益相关
产业发展扶持资金	财政拨款	5,000,000.00	其他收益	与收益相关
项目扶持资金	财政拨款	3,772,700.00	其他收益	与收益相关
其他	财政拨款	19,082,244.98	其他收益	与收益相关
合计		90,398,544.98		

（续上表）

补助项目	种类	2018 年度计入 损益的金额	本期计入损益 的列报项目	与资产相关/ 与收益相关
项目扶持资金	财政拨款	56,438,500.00	其他收益	与收益相关
中小企业发展扶持资金	财政拨款	9,460,000.00	其他收益	与收益相关
城市公共事业附加返还款	财政拨款	8,895,912.63	其他收益	与收益相关

中房置业股份有限公司
 备考财务报表附注
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产业发展扶持资金	财政拨款	5,716,662.00	其他收益	与收益相关
其他	财政拨款	18,365,920.25	其他收益	与收益相关
合计		98,876,994.88		

十五、补充事项

1、非经常性损益明细表

项目	2019年度	2018年度
非流动性资产处置损益	36,269,918.81	1,814,231.65
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	90,398,544.98	98,876,994.88
委托他人投资或管理资产的损益		73,818,996.81
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,198,226.89	6,721,220.93
非经常性损益总额	141,866,690.68	181,231,444.27
减：非经常性损益的所得税影响数	13,562,080.49	28,513,871.95
非经常性损益净额	128,304,610.19	152,717,572.32
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	11,883,830.43	
归属于公司母公司所有者的非经常性损益	116,420,779.76	152,717,572.32

2、加权平均净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	
	2019年度	2018年度
归属于公司母公司所有者的净利润	9.31	14.25
扣除非经常性损益后归属于公司母公司所有者的净利润	8.94	13.76





此件仅用于业务报告使用，复印无效。

营业执照

(副本) (20-1)



统一社会信用代码
91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 徐华

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（下期出资时间为2020年12月31日。企业依法自主选择经营范围，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



2020年02月04日

登记机关

证书序号: NO. 019877

此件仅用于业务报告使用, 复印无效。

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 徐华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010156

注册资本(出资额): 5000万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号

批准设立日期: 2011-12-13



中华人民共和国财政部制



姓名: 姜楠
 Full name: 姜楠
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1976年06月10日
 Date of birth: 1976年06月10日
 工作单位: 大华会计师事务所有限公司大连分所
 Working unit: 大华会计师事务所有限公司大连分所
 身份证号码: 210219760610121
 Identity card No.: 210219760610121

证书编号: 210201910007
 No. of Certificate: 210201910007
 批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
 Authorized Issuance: CPA 辽宁省注册会计师协会
 发证日期: 2000年08月19日
 Date of Issuance: 2000年08月19日
 批准文件: 辽注协协字[2000]33号

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年 3月 31日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年 2月 8日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年 3月 31日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年 3月 31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁省注册会计师协会
2013年3月21日

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



2013年4月25日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁省注册会计师协会
2014年2月28日

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



2013年4月16日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2013年5月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013年4月25日



姓名: 张一曲
Full name: 张一曲
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1968年05月05日
Date of birth: 1968年05月05日
工作单位: 沈阳天华会计师事务所有限公司辽宁分公司
Working unit: 沈阳天华会计师事务所有限公司辽宁分公司
身份证号码: 230502196806050032
Identity card No.: 230502196806050032



证书编号: 110001600066
No. of Certificate: 110001600066
批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 辽宁省注册会计师协会
发证日期: 2006年12月18日
Date of Issuance: 2006年12月18日
批准文号: 辽注协协字[2006]177号

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

