

# 新疆中房置业有限公司

# 审计报告

众环审字[2020]080223号

## 目 录

一、	审计报告 .....	1
二、	已审财务报表	
1、	资产负债表 .....	1
2、	利润表 .....	3
3、	现金流量表 .....	4
4、	股东权益变动表 .....	5
5、	财务报表附注 .....	8

# 新疆中房置业有限公司

## 审计报告

众环审字[2020]080223号

### 目 录

一、	审计报告 .....	1
二、	已审财务报表	
1、	资产负债表 .....	1
2、	利润表 .....	3
3、	现金流量表 .....	4
4、	股东权益变动表 .....	5
5、	财务报表附注 .....	8

# 审计报告

众环审字[2020]080223号

新疆中房置业有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了新疆中房置业有限公司(以下简称“新疆中房公司”)财务报表,包括2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的资产负债表,2019年度、2018年度、2017年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新疆中房公司2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的财务状况以及2019年度、2018年度、2017年度的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则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,我们独立于新疆中房公司,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

新疆中房公司管理层(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,管理层负责评估新疆中房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新疆中房公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新疆中房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，就可能对导致对新疆中房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新疆中房公司不能持续经营。

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

（项目合伙人）：

黄丽琼



中国注册会计师：

张玲



中国·武汉

2020年7月28日



## 资产负债表

编制单位：新疆中房置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六、1	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34
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				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	六、2	127,167,904.66	37,123,182.69	36,300,608.63
其中：应收利息				
应收股利				
存货	六、3	1,050.00	1,050.00	1,050.00
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、4	42,532.73	42,662.44	
流动资产合计		146,040,619.69	37,533,142.36	36,363,110.97
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六、5	17,586,191.18	56,836,115.64	63,619,653.09
固定资产	六、6	5,749.30	11,019.88	1,251.01
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	六、7			
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	六、8			
其他非流动资产	六、9	852,000.00	852,000.00	
非流动资产合计		18,443,940.48	57,699,135.52	63,620,904.10
资产总计		164,484,560.17	95,232,277.88	99,984,015.07

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表（续）

编制单位：新疆中房置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
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				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、10	2,349,181.78	2,349,181.78	3,362,041.78
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	六、11	17,794.77	17,422.91	13,787.07
应交税费	六、12	17,702,792.79	9,359.21	916,633.67
其他应付款	六、13	2,727,172.82	3,209,115.67	2,738,798.10
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				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>22,796,942.16</b>	<b>5,585,079.57</b>	<b>7,031,260.62</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
租赁负债				
长期应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债合计</b>		<b>22,796,942.16</b>	<b>5,585,079.57</b>	<b>7,031,260.62</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	六、14	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
资本公积	六、15	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	六、16	-12,309,451.63	-64,349,871.33	-61,044,315.19
<b>股东权益合计</b>		<b>141,687,618.01</b>	<b>89,647,198.31</b>	<b>92,952,754.45</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>164,484,560.17</b>	<b>95,232,277.88</b>	<b>99,984,015.07</b>

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

编制单位：新疆中房置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	六、17	127,072,134.24	12,225,355.53	76,458,062.66
减：营业成本	六、17	37,925,135.88	7,722,311.70	27,745,150.95
税金及附加	六、18	15,655,979.45	4,138,178.81	14,622,306.35
销售费用				
管理费用	六、19	2,094,917.32	1,596,255.03	2,248,464.24
研发费用				
财务费用	六、20	-3,051.03	-103,337.68	-61,601.62
其中：利息费用				
利息收入	六、20	3,942.63	105,140.48	63,711.82
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
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）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、21		-17,123.40	-35.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、22			-4,644.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		71,399,152.62	-1,145,175.73	31,899,063.04
加：营业外收入				
减：营业外支出	六、23	1,667,697.90	2,160,380.41	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		69,731,454.72	-3,305,556.14	31,899,063.04
减：所得税费用	六、24	17,691,053.54		877,865.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
六、综合收益总额		52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 现金流量表

编制单位：新疆中房置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度	2017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		543,180.00	620,373.35	1,768,231.45
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		3,529,940.39	71,651,007.11	774,698.51
经营活动现金流入小计		<b>4,073,120.39</b>	<b>72,271,380.46</b>	<b>2,542,929.96</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		632,572.53	757,428.89	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,247,243.89	793,707.25	627,958.26
支付的各项税费		1,243,074.28	2,281,850.70	1,847,013.10
支付其他与经营活动有关的现金		94,603,663.33	72,922,478.31	68,092,395.00
经营活动现金流出小计		<b>97,726,554.03</b>	<b>76,755,465.15</b>	<b>70,567,366.36</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>-93,653,433.64</b>	<b>-4,484,084.69</b>	<b>-68,024,436.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		112,116,318.71	8,796,653.19	61,626,963.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		<b>112,116,318.71</b>	<b>8,796,653.19</b>	<b>61,626,963.64</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			2,026,014.00	1,390,000.00
投资支付的现金				
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			1,981,759.61	
投资活动现金流出小计			<b>4,007,773.61</b>	<b>1,390,000.00</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>112,116,318.71</b>	<b>4,788,879.58</b>	<b>60,236,963.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				
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		<b>18,462,885.07</b>	<b>304,794.89</b>	<b>-7,787,472.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额		366,247.23	61,452.34	7,848,925.10
六、期末现金及现金等价物余额		<b>18,829,132.30</b>	<b>366,247.23</b>	<b>61,452.34</b>

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



本报告书共56页第4页



# 股东权益变动表

编制单位：新疆中房置业有限公司 金额单位：人民币元

项 目	2019年度						
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-64,349,871.33	89,647,198.31
加：会计政策变更						18.52	18.52
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-64,349,852.81	89,647,216.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						52,040,401.18	52,040,401.18
（一）综合收益总额						52,040,401.18	52,040,401.18
（二）股东投入和减少资本							
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配							
4、其他							
（四）股东权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-12,309,451.63	141,687,618.01

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

# 股东权益变动表 (续)

编制单位: 新疆中房置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2018年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				92,952,754.45
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	135,000,000.00	18,997,069.64				92,952,754.45
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-3,305,556.14
(一) 综合收益总额						-3,305,556.14
(二) 股东投入和减少资本						
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
(三) 利润分配						
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对股东的分配						
4、其他						
(四) 股东权益内部结转						
1、资本公积转增资本 (或股本)						
2、盈余公积转增资本 (或股本)						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
(五) 专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				89,647,198.31

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

# 股东权益变动表 (续-1)


编制单位: 新疆中房置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2017年度						
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-92,065,513.15	61,931,556.49
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-92,065,513.15	61,931,556.49
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						31,021,197.96	31,021,197.96
(一) 综合收益总额						31,021,197.96	31,021,197.96
(二) 股东投入和减少资本							
1、 股东投入的普通股							
2、 其他权益工具持有者投入资本							
3、 股份支付计入股东权益的金额							
4、 其他							
(三) 利润分配							
1、 提取盈余公积							
2、 提取一般风险准备							
3、 对股东的分配							
4、 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1、 资本公积转增资本 (或股本)							
2、 盈余公积转增资本 (或股本)							
3、 盈余公积弥补亏损							
4、 设定受益计划变动额结转留存收益							
5、 其他综合收益结转留存收益							
6、 其他							
(五) 专项储备							
1、 本期提取							
2、 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-61,044,315.19	92,952,754.45

载于第8页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第7页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

# 新疆中房置业有限公司

## 2019 年度、2018 年度及 2017 年度

### 财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

#### 一、公司基本情况

新疆中房置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），原为新疆捷安信投资有限公司，成立于 2002 年 7 月 16 日，由自然人解亚莉、陈晓红、常欣、周雯雅出资设立，注册资本为 1,500.00 万元。2003 年 7 月，解亚莉、常欣、周雯雅将持有的 1,150.50 万元的股权转让给王雪硕。2003 年 12 月，新疆捷安信投资有限公司申请将名称变更为新疆中旺投资有限公司。2005 年 6 月新疆中旺投资有限公司申请将名称变更为新疆中盈置业有限公司（以下简称“新疆中盈”）。

2005 年 6 月天津中盈集团有限公司（以下简称“天津中盈集团”）对新疆中盈实物增资 1,500.00 万元，增资后注册资本变更为 3,000.00 万元。王雪硕将持有的 1,150.50 万元的股权、陈晓红将持有的 49.50 万元，共计 1,200.00 万元的股权转让天津中盈，转让后天津中盈集团持有 2,700.00 万元的股权，陈晓红持有 300.00 万元的股权。

2006 年 8 月，天津中盈集团将持有的新疆中盈 2,700.00 万元转让给天津中维商贸有限公司。2006 年 9 月，天津中维商贸有限公司将持有的新疆中盈的全部股权转让给天津中盈置业有限公司（以下简称“天津中盈置业”）。2008 年 3 月天津中盈置业将持有的新疆中盈 2,700.00 万元股权转让给王雪硕，陈晓红将持有的 300.00 万元股权转让给杨小军。

2008 年 5 月新疆中盈申请增加注册资本 10,000.00 万元，其中天津中盈集团作为新股东出资 7,000.00 万元，王雪硕增加出资 3,000.00 万元，于两年内分期到位（根据乌鲁木齐海天会计师事务所出具的《验资报告》（海天会验资[2010]1-043 号），截至 2010 年 1 月 11 日，新疆中盈实收资本为 13,000.00 万元。），增资后公司注册资本变更为 13,000.00 万元，实收资本变更为 10,000.00 万元。同月，天津中盈集团将持有 7,000.00 万元的股权转让给王雪硕，转让后王雪硕持有 9,700.00 万元股权，杨小军持有 300.00 万元股权。

2008 年 5 月中房集团华北城市建设投资有限公司（以下简称“华北公司”）、北京中房长远房地产开发有限公司（以下简称“长远公司”）受让了原自然人股东王雪硕、杨小军的股权，其中华北公司持有本公司 97.69%的股权，长远公司持有本公司 2.31%的股权；2008 年 7 月公司名称变更为新疆中房置业有限公司。

2010年10月公司吸收合并新疆茂润国际物流有限公司，合并后公司注册资本13,500.00万元，其中华北公司出资12,700.00万元，持有94.0741%的股权；长远公司出资600.00万元，持有4.4444%的股权；天津乾成置业有限公司（以下简称“乾成公司”）出资200.00万元，持有1.4815%的股权。

2013年9月17日，中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份公司”）与华北公司签订了股权转让协议，中房股份公司受让华北公司持有的94.0741%股权。

2015年中房股份公司与长远公司、乾成公司签订股权转让协议，中房股份公司受让长远公司、乾成公司持有的本公司股权，股权转让后中房股份公司持有本公司100%股权。

#### 1、本公司注册地、组织形式、统一社会信用代码和地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：中华人民共和国乌鲁木齐市

本公司统一社会信用代码：91650000738395192E

本公司办公地址：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路钻石城9号

#### 2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要经营范围：工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；房屋销售。

#### 3、母公司以及最终控制方的名称

本公司母公司为中房置业股份有限公司，中房置业股份有限公司的最终控制方是呼健。

#### 4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2020年7月28日经公司董事会批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

### 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公司的财务状况、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

#### 1、会计期间

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

#### 2、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以一年（12个月）作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、金融工具

##### 以下金融工具会计政策适用于2019年度及以后：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### （1）金融资产的分类、确认和计量

本公司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，本公司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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司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，该负债由本公司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，本公司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）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有



的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

#### 以下金融工具会计政策适用于 2018 年度、2017 年度:

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

##### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

##### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产,在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产: A、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况; B、本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值

为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

### ② 持有至到期投资

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

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

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

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

### ③ 贷款和应收款项

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

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

### ④ 可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公

允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

#### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

#### （4）金融负债的分类和计量

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

### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

### ② 其他金融负债

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

### ③ 财务担保合同

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

### (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。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

### (6) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具

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

#### （7）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。

#### （8）权益工具

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

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

## 6、金融资产减值

### 以下金融资产减值会计政策适用于 2019 年度及以后：

本公司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投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对部分财务担保合同，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

本公司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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司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，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

#### (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，本公司采用未来 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

本公司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，本公司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，本公司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。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以原始应收款项的账龄作为信用风险特征。

##### ② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司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款项、和租赁应收款，本公司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。

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
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

### ③其他应收款

本公司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。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	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项。
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

### 以下金融资产减值政策适用于 2018 年度、2017 年度：

#### （1）金融资产减值

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

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

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值



本公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本公司以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

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

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

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

## （2）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### ①坏账准备的确认标准

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

### ②坏账准备的计提方法

**A、** 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

**B、** 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

**a、** 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	按逾期账龄划分组合

b、根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	逾期账龄分析法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	逾期账龄分析法
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	逾期账龄分析法

组合中，采用逾期账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
0-6个月	0	0
7-12个月	10	10
1-2年	30	30
2-3年	50	50
3年以上	100	100

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(4) 坏账准备的转回

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

减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括周转材料。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备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。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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；包装物于领用时按五五摊销法摊销。

## 8、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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

## 9、固定资产

### （1）固定资产确认条件

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

### （2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0	20.00-33.33

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

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （5）其他说明

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

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

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

## 10、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值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。

### (2) 研究与开发支出

本公司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。

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。

(3) 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、11“长期资产减值”。

## 11、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 12、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。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。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。

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

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

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

## 13、收入

本公司的收入包括房地产销售收入、提供劳务收入、使用费收入和利息收入。

### （1）商品销售收入

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

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在

建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### ① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

#### ② 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ④ 代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

#### ⑤ 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### （2）提供劳务收入



在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

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

### （3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （4）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 14、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

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，如果本公司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，本公司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，本公司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。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

## 15、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### （3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

### （4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

## 16、重要会计政策、会计估计的变更

### （1）会计政策变更

#### 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”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

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，以本公司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，本公司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投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司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，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 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，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

#### A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
其他应收款	摊余成本	37,123,182.69	其他应收款	摊余成本	37,123,201.21

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
<b>摊余成本:</b>				
其他应收款	37,123,182.69			
重新计量: 预计信用损失准备			-18.52	
按新金融工具准则列示的余额				37,123,201.21

## C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
<b>摊余成本:</b>				
其他应收款减值准备	266,082.68		-18.52	266,064.16

## D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	未分配利润	盈余公积	其他综合收益
2018年12月31日	-64,349,871.33		
1、应收款项减值的重新计量	18.52		
2019年1月1日	-64,349,852.81		

## ②其他会计政策变更

## A、非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产

生重大影响。

#### B、财务报表格式变更

财政部于 2019 年 4 月发布了《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),对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定,本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则)编制财务报表。

本公司财务报表主要有如下重要变化:(1)将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目;将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目;(2)新增“应收款项融资”行项目;(3)列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息,仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付,但于资产负债表日尚未收到或支付的利息;基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中;(4)明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的,或预计在一年内(含一年)进行摊销的部分,不得归类为流动负债,仍在该项目中填列,不转入“一年内到期的非流动负债”行项目;(5)将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后,并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前;(6)“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

#### C、政府补助和持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

2017 年 4 月 28 日,财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称《企业会计准则第 42 号》),自 2017 年 5 月 28 日起施行;5 月 10 日,财政部发布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》(以下简称《企业会计准则第 16 号》),自 2017 年 6 月 12 日起施行。

本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行上述新发布的《企业会计准则第 42 号》,自 2017 年 6 月 12 日起执行上述修订后的《企业会计准则第 16 号》,并导致本公司相应重要会计政策变更,具体内容如下:(1)在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。(2)与资产相关的政府补助,由自相关资产达到预定可使用状态时,在该资产使用寿命内平均分配,分次计入以后各期的损益改为自相关资产达到预定可使用状态时,在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。(3)与日常活动相关的政府补助,由计入营业外收支改为按照经济业务实质,计入其他收益,在合并利润表与利润表中单独列报该项目。(4)取得政策性优惠贷款贴息,改为区分以下两种取得方式进行会计处理:

a、财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款

的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

b、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

## 17、重大会计判断和估计

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

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

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

### (1) 金融资产减值

#### **以下与金融资产减值相关的重大会计判断和估计适用于 2019 年度及以后：**

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### **以下与金融资产减值相关的重大会计判断和估计适用于 2018 年度、2017 年度：**

##### ①坏账准备计提

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

##### ②可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确

定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### （2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （3）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

#### （4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来



资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (5) 折旧和摊销

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

#### (6) 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，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司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。

#### (7) 所得税

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

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按收入的 3%或 5%计缴。
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 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

### 2、税收优惠及批文

无。

## 六、财务报表项目注释

## 1、货币资金

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	671.38	424.45
银行存款	18,828,460.92	365,822.78
合 计	18,829,132.30	366,247.23

注：2019年12月31日货币资金余额较2018年12月31日增加18,462,885.07元，增幅为5,041.10%，主要为公司出售投资性房地产收到货币资金所致。

## 2、其他应收款

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	127,167,904.66	37,123,182.69
合 计	127,167,904.66	37,123,182.69

注：2019年12月31日其他应收款较2018年12月31日增加90,044,721.97元，增幅为242.56%，主要为与母公司资金拆出款所致。

## (1) 其他应收款

## ①按账龄披露

账 龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	93,067,904.66	37,123,201.21
1至2年	34,100,000.00	
2至3年		
3年以上	266,064.16	266,064.16
小 计	127,433,968.82	37,389,265.37
减：坏账准备	266,064.16	266,082.68
合 计	127,167,904.66	37,123,182.69

## ②按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方款项	127,100,000.00	36,800,000.00
其他	333,968.82	589,265.37
小 计	127,433,968.82	37,389,265.37
减：坏账准备	266,064.16	266,082.68
合 计	127,167,904.66	37,123,182.69

## ③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)	
2019年1月1日余额	0.00		266,064.16	266,064.16
2019年1月1日余额在 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				
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	0.00		266,064.16	266,064.16

(续)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例(%)	

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1: 金额不超过100万元, 且逾期账龄在三年以上	248,924.16	0.67	248,924.16	100.00	0.00
组合2: 金额不超过100万元, 且逾期账龄不超过三年	323,201.21	0.86	18.52	0.01	323,182.69
组合3: 金额超过100万元但单项测试未发生减值	36,800,000.00	98.42			36,800,000.00
组合小计	37,372,125.37	99.95	248,942.68	0.67	37,123,182.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	17,140.00	0.05	17,140.00	100.00	
合计	37,389,265.37	100.00	266,082.68	0.71	37,123,182.69

## ④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2019年度	266,064.16					266,064.16
2018年度	248,959.28	17,123.40				266,082.68
2017年度	248,924.16	35.12				248,959.28

注: 上表中所列坏账准备 2018 年年末余额与 2019 年年初余额之间的差异原因和调节表, 详见附注四、16、①“执行新金融工具准则导致的会计政策变更”。

## ⑤按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款 2019年12月31日合计数的比例(%)	坏账准备 2019年12月31日余额

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款2019年12月31日合计数的比例(%)	坏账准备2019年12月31日余额
中房置业股份有限公司	关联方	127,100,000.00	0-2年	99.74	
新疆兵团供销社	其他	177,357.00	5年以上	0.14	177,357.00
新疆天富源投资有限公司	借款	41,567.16	5年以上	0.03	41,567.16
海港世家	借款	30,000.00	5年以上	0.02	30,000.00
南通六通	其他	11,470.00	5年以上	0.01	11,470.00
合计	——	127,360,394.16	——	99.94	260,394.16

### 3、存货

#### (1) 存货分类

项目	2019年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	1,050.00		1,050.00
合计	1,050.00		1,050.00

(续)

项目	2018年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	1,050.00		1,050.00
合计	1,050.00		1,050.00

### 4、其他流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预交税费	42,532.73	42,662.44
合计	42,532.73	42,662.44

### 5、投资性房地产

(1) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、2018年12月31日	136,916,706.60	136,916,706.60
2、2019年增加金额		
3、2019年减少金额		
(1) 处置	82,342,127.51	82,342,127.51
(2) 其他转出	1,982,789.75	1,982,789.75
4、2019年12月31日	52,591,789.34	52,591,789.34
二、累计折旧和累计摊销		
1、2018年12月31日	48,047,914.00	48,047,914.00
2、2019年增加金额		
(1) 计提或摊销	4,098,899.89	4,098,899.89
3、2019年减少金额		
(1) 处置	32,660,839.67	32,660,839.67
4、2019年12月31日	19,485,974.22	19,485,974.22
三、减值准备		
1、2018年12月31日	32,032,676.96	32,032,676.96
2、2019年增加金额		
3、2019年减少金额		
(1) 处置	16,513,053.02	16,513,053.02
4、2019年12月31日	15,519,623.94	15,519,623.94
四、账面价值		
1、2019年12月31日	17,586,191.18	17,586,191.18
2、2018年12月31日	56,836,115.64	56,836,115.64

## 6、固定资产

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
固定资产	5,749.30	11,019.88
固定资产清理		

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
合 计	5,749.30	11,019.88

**(1) 固定资产**

项 目	办公设备	合 计
一、账面原值		
1、2018年12月31日	52,790.00	52,790.00
2、2019年增加金额		
3、2019年减少金额		
4、2019年12月31日	52,790.00	52,790.00
二、累计折旧		
1、2018年12月31日	41,770.12	41,770.12
2、2019年增加金额		
(1) 计提	5,270.58	5,270.58
3、2019年减少金额		
4、2019年12月31日	47,040.70	47,040.70
三、减值准备		
1、2018年12月31日		
2、2019年增加金额		
3、2019年减少金额		
4、2019年12月31日		
四、账面价值		
1、2019年12月31日	5,749.30	5,749.30
2、2018年12月31日	11,019.88	11,019.88

**7、无形资产****(1) 无形资产情况**

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1、2018年12月31日	13,000.00	13,000.00

项 目	软件	合计
2、2019 年增加金额		
3、2019 年减少金额		
4、2019 年 12 月 31 日	13,000.00	13,000.00
二、累计摊销		
1、2018 年 12 月 31 日	13,000.00	13,000.00
2、2019 年增加金额		
3、2019 年减少金额		
4、2019 年 12 月 31 日	13,000.00	13,000.00
三、减值准备		
1、2018 年 12 月 31 日		
2、2019 年增加金额		
3、2019 年减少金额		
4、2019 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1、2019 年 12 月 31 日		
2、2018 年 12 月 31 日		

## 8、递延所得税资产

### (1) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	15,785,688.10	32,298,759.64
可抵扣亏损		834,587.17
合 计	15,785,688.10	33,133,346.81

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

### (2) 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 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	备注
2023 年		834,587.17	



年 份	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	备注
合 计		834,587.17	

### 9、其他非流动资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付设备款	852,000.00	852,000.00
合 计	852,000.00	852,000.00

### 10、应付账款

#### (1) 应付账款列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内		180,000.00
1 至 2 年	180,000.00	8,000.00
2 至 3 年	8,000.00	
3 年以上	2,161,181.78	2,161,181.78
合 计	2,349,181.78	2,349,181.78

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算
北京芑豪	495,559.35	尚未结算
北京唯成万信	163,200.00	尚未结算
志永鑫建材	154,967.46	尚未结算
合 计	1,984,148.82	——

### 11、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年增加	2019 年减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	17,422.91	1,238,209.76	1,237,837.90	17,794.77
二、离职后福利-设定		40,570.52	40,570.52	

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
提存计划				
合计	17,422.91	1,278,780.28	1,278,408.42	17,794.77

## (2) 短期薪酬列示

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴		1,051,128.00	1,051,128.00	
2、职工福利费		63,673.58	63,673.58	
3、社会保险费		35,364.75	35,364.75	
其中：医疗保险费		33,192.64	33,192.64	
工伤保险费		306.23	306.23	
生育保险费		1,865.88	1,865.88	
4、住房公积金		67,480.00	67,480.00	
5、工会经费	4,031.84	20,563.43	19,627.57	4,967.70
6、职工教育经费	13,391.07		564.00	12,827.07
合计	17,422.91	1,238,209.76	1,237,837.90	17,794.77

## (3) 设定提存计划列示

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
1、基本养老保险		39,649.44	39,649.44	
2、失业保险费		921.08	921.08	
合计		40,570.52	40,570.52	

## 12、应交税费

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
企业所得税	17,691,053.54	
个人所得税	8,581.10	6,340.99
残疾人保障金	3,088.85	3,018.22
印花税	69.30	
合计	17,702,792.79	9,359.21

**13、其他应付款**

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,727,172.82	3,209,115.67
合 计	2,727,172.82	3,209,115.67

**(1) 其他应付款**

## ①按款项性质列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	1,950,958.90	1,950,958.90
保证金	50,000.00	50,000.00
其他	726,213.92	1,208,156.77
合 计	2,727,172.82	3,209,115.67

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算
姚文秀	600,022.20	尚未结算
新建新恒石油公司	600,000.00	尚未结算
合 计	2,200,022.20	——

**14、实收资本**

## (1) 2019 年度变动情况

股东名称	2019 年 1 月 1 日	2019 年度 增加	2019 年度 减少	2019 年 12 月 31 日	出资比 例(%)
中房置业股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00
合 计	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00

## (2) 2018 年度变动情况

股东名称	2018 年 1 月 1 日	2018 年度 增加	2018 年度 减少	2018 年 12 月 31 日	出资比 例(%)

股东名称	2018年1月1日	2018年度增加	2018年度减少	2018年12月31日	出资比例(%)
中房置业股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00
合计	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00

## (3) 2017年度变动情况

股东名称	2017年1月1日	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日	出资比例(%)
中房置业股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00
合计	135,000,000.00			135,000,000.00	100.00

## 15、资本公积

## (1) 2019年度变动情况

项目	2019年1月1日	2019年度增加	2019年度减少	2019年12月31日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合计	18,997,069.64			18,997,069.64

## (2) 2018年度变动情况

项目	2018年1月1日	2018年度增加	2018年度减少	2018年12月31日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合计	18,997,069.64			18,997,069.64

## (3) 2017年度变动情况

项目	2017年1月1日	2017年度增加	2017年度减少	2017年12月31日
资本溢价(股本溢价)	18,997,069.64			18,997,069.64
合计	18,997,069.64			18,997,069.64

## 16、未分配利润

项目	2019年度	2018年度	2017年度
调整前年初未分配利润	-64,349,871.33	-61,044,315.19	-92,065,513.15
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	18.52		

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
调整后年初未分配利润	-64,349,852.81	-61,044,315.19	-92,065,513.15
加：本年归属于母公司所有者的净利润	52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
其他			
期末未分配利润	-12,309,451.63	-64,349,871.33	-61,044,315.19

### 17、营业收入和营业成本

项 目	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	517,314.24	4,441,584.58	597,022.20	5,268,713.60	1,931,376.95	5,936,295.12
其他业务	126,554,820.00	33,483,551.30	11,628,333.33	2,453,598.10	74,526,685.71	21,808,855.83
合 计	127,072,134.24	37,925,135.88	12,225,355.53	7,722,311.70	76,458,062.66	27,745,150.95

注：其他业务主要是公司出售投资性房地产，其成本按建筑面积分摊结转。

### 18、税金及附加

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
土地增值税	13,612,731.07	2,755,805.24	12,413,935.45
城市维护建设税	444,752.43	42,788.75	267,977.01
教育费附加	315,705.43	30,563.36	191,412.15
房产税	1,186,126.08	1,270,325.26	1,664,654.50
土地使用税	16,811.00	17,368.20	21,998.00
其他	79,853.44	21,328.00	62,329.24
合 计	15,655,979.45	4,138,178.81	14,622,306.35

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 19、管理费用

项目	2019年度	2018年度	2017年度
物业费	185,559.20	194,636.48	246,652.48
暖气费	190,192.74	189,974.57	253,233.00
设计费			150,000.00
职工薪酬	1,269,140.28	804,820.08	641,786.05
业务招待费	34,380.50	65,164.00	224,696.40
修理费	1,896.00	25,504.00	95,810.00
折旧费	5,270.58	5,715.13	65,784.90
办公费	1,932.50	10,109.06	26,661.17
差旅交通费	16,118.00	8,977.00	27,345.50
聘请中介机构费	220,000.00	62,300.00	142,000.00
其他	170,427.52	229,054.71	374,494.74
合计	2,094,917.32	1,596,255.03	2,248,464.24

## 20、财务费用

项目	2019年度	2018年度	2017年度
利息支出			
减：利息收入	3,942.63	105,140.48	63,711.82
手续费	891.60	1,802.80	2,110.20
合计	-3,051.03	-103,337.68	-61,601.62

## 21、资产减值损失

项目	2019年度	2018年度	2017年度
坏账损失	—	-17,123.40	-35.12
合计		-17,123.40	-35.12

## 22、资产处置收益

项目	2019年度	2018年度	2017年度
处置非流动资产的利得（损失“-”）			-4,644.58

项目	2019年度	2018年度	2017年度
合 计			-4,644.58

### 23、营业外支出

项目	2019年度		2018年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金支出			2.53	2.53
其他	1,667,697.90	1,667,697.90	2,160,377.88	2,160,377.88
合计	1,667,697.90	1,667,697.90	2,160,380.41	2,160,380.41

(续)

项目	2017年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金支出		
其他		
合计		

注：2019年度发生额其他为公司对投资性房地产的设计费进行报废，将该设计费净值1,667,697.90转入营业外支出；；2018年度其他为公司拆除以前年度装修，将以前年度装修款净值178,618.27元和拆除费1,981,759.61元计入营业外支出。

### 24、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
当期所得税费用	17,691,053.54		877,865.08
递延所得税费用			
合 计	17,691,053.54		877,865.08

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
利润总额	69,731,454.72	-3,305,556.14	31,899,063.04

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
按法定/适用税率计算的所得税费用	17,432,863.68	-826,389.04	7,974,765.76
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	466,836.65	617,742.25	39,443.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-208,646.79		-7,136,352.68
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		208,646.79	8.78
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化			
所得税费用	17,691,053.54		877,865.08

## 25、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019年度	2018年度	2017年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润	52,040,401.18	-3,305,556.14	31,021,197.96
加：资产减值准备		17,123.40	35.12
信用减值损失		—	—
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,104,170.47	4,285,566.21	6,002,080.02
无形资产摊销			
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）	-78,632,767.41	-5,761,638.42	-39,818,607.81
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,667,697.90	2,160,377.88	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）			
财务费用（收益以“—”号填列）			
投资损失（收益以“—”号填列）			



补充资料	2019年度	2018年度	2017年度
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-90,044,573.74	-882,359.90	-36,300,134.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	17,211,637.96	-997,597.72	-28,929,006.86
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-93,653,433.64	-4,484,084.69	-68,024,436.40
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>			
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			
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>			
现金的年末余额	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34
减：现金的年初余额	366,247.23	61,452.34	7,848,925.10
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	18,462,885.07	304,794.89	-7,787,472.76

## (2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
一、现金			
其中：库存现金	671.38	424.45	1,479.19
可随时用于支付的银行存款	18,828,460.92	365,822.78	59,973.15
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			

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
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	18,829,132.30	366,247.23	61,452.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物			

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物。

## 七、关联方关系及其交易

### 1、控股股东及最终控制人

#### (1)、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资 本（万 元）	母公司对本 企业的持股 比例（%）	母公司对本 企业的表决 权比例（%）
中房置业股份有限公司	北京市	房地产开发销售	57,919.49	100.00	100.00

注：嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）直接持有中房置业股份有限公司的股权比例为19.47%，呼健为公司的实际控制人。

### 2、关联方交易

#### (1) 关联方商品和劳务

##### 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额	2017 年度发生额
中房置业股份有限公司	处置固定资产			269,660.19

### 3、关联方应收应付款余额

#### (1) 应收关联方款项

项目	关联方	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中房置业股份有限公司	127,100,000.00		36,800,000.00	

(续)

项目	关联方	2017年12月31日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	中房置业股份有限公司	36,300,000.00	

## 八、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

截至2019年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

#### (1) 资产重组

详见本附注(十)、1

## 十、其他重要事项

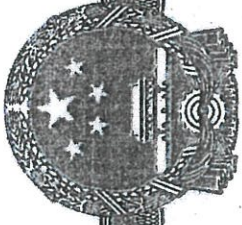
#### (1) 资产重组

2016年3月22日中房股份公司与忠旺中国投资(香港)有限公司(以下简称“忠旺香港”)的子公司辽宁忠旺精制投资有限公司(以下简称“忠旺精制”)签订了资产置换及发行股份购买协议。该协议约定:中房股份公司拟以持有的本公司100%股权作为置出资产,与忠旺精制持有的辽宁忠旺集团有限公司(以下简称“忠旺集团”)100%股权中的等值部分进行置换。

2019年8月26日,中房股份公司召开第八届董事会五十三次会议,会议审议通过了《关于终止本次重大资产重组事项的议案》。中房股份公司决定终止本次重大资产重组,与本次重大资产重组相关的已签订的资产置换及发行股份购买协议于2019年9月21日期限届满后不再延期。

2020年3月20日,中房股份公司召开第八届董事会第五十七次会议,会议审议通过中房股份公司与精制投资、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》，中房股份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忠旺集团100%股权。该协议约定：中房股份公司拟以持有的本公司100%股权作为置出资产，与忠旺精制、国家军民融合基金持有的辽宁忠旺集团有限公司100%股权中的等值部分进行置换。置换完成后（具体完成时间待定），公司股东由中房股份公司变更为忠旺精制及国家军民融合基金。



# 营业执照

(副本)

1-5

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  
管信息。



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

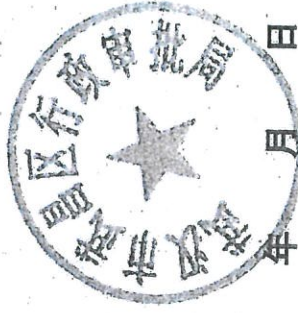
执行事务合伙人 石文先

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

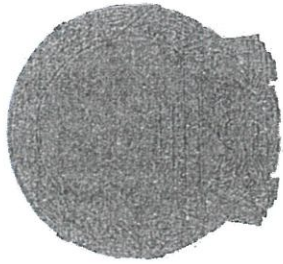
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

2020 04 19

证书序号: 0002385



# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所 执业证书

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



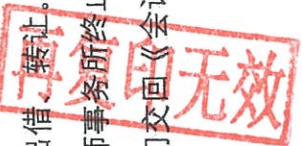
组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 42010005  
 批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号  
 批准执业日期: 2013年10月28日



发证机关:

2013年9月3日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000387

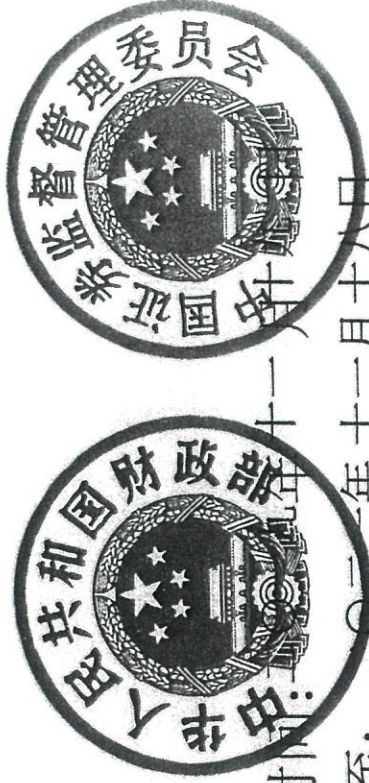
# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，  
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

再行无



首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一二年十一月十六日  
证书有效期至: 二〇一五年十一月十六日



再复印无效

姓名: 黄丽娟  
 Full name: Huang Lijuan  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1971年12月23日  
 Date of birth: 1971-12-23  
 工作单位: 中国注册会计师协会  
 Working unit: The Chinese Institute of Certified Public Accountants  
 身份证号码: 610102197112233318  
 Identity card No.: 610102197112233318



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

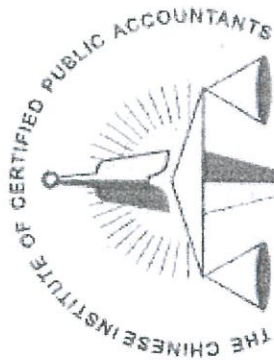
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 61000010013  
 No. of Certificate: 61000010013  
 批准注册协会: 陕西省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Shaanxi Institute of CPAs  
 发证日期: 1991 年 04 月 18 日  
 Date of Issuance: 1991 / 4 / 18



日





证书编号: 610000030544  
No. of Certificate

批准注册协会: 中国注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 11 月 03 日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名: 张玲  
Full name: 张玲  
Sex: 女  
出生日期: 1979-11-03  
Date of birth: 1979-11-03  
工作单位: 北京怀远会计师事务所  
Working unit: 北京怀远会计师事务所  
身份证号码: 110528197905150046  
Identity card No.:

