

# 审 计 报 告

众环审字[2020]011255 号

湖北国创高新材料股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了湖北国创高新材料股份有限公司（以下简称“国创高新”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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，公允反映了国创高新公司2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### （一） 商誉减值

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
请参见财务报表附注四(19)、附注六（15）。 截止2019年12月31日，合并财务报表中商誉的账面价值为人民币321,977.24万元。根据企业会计准则，管理层须每年对商誉进行减值测试。减值测试以包含商誉的资产组的可收回金额为基础，资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置	1. 我们分析管理层对商誉所属资产组的认定和进行商誉减值测试采用的关键假设和方法，检查相关假设和方法的合理性； 2. 了解资产组的历史业绩情况及发展规划，以及行业的发展趋势； 3. 评价折现现金流计算模型所采用的关

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>费用后的净额两者之间较高者确定，其预计的未来现金流量以 5 年期财务预算为基础来确定。由于商誉减值过程涉及管理层重大判断，该事项对于我们的审计而言是重要的。</p>	<p>键假设和判断，复核并评价折现现金流计算模型所采用的关键参数的合理性，主要包括销售计划、运营成本、研发支出、营运资金及折现率等，与管理层及其委聘的外部专家进行沟通，获取相关技术报告进行参考，并与第三方数据进行对比；</p> <p>4. 复核折现现金流计算模型所采用的关键参数与历史数据的相关性；</p> <p>5. 测试管理层减值测试所依据的基础数据，利用外部估值专家评估管理层减值测试中所采用关键假设及判断的合理性，以及了解和评价管理层利用其估值专家的工作；</p> <p>6. 评价管理层对财务报表中因收购而形成的商誉及其减值估计结果、财务报表的披露是否恰当。</p>

#### 四、其他信息

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

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

国创高新公司管理层（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，管理层负责评估国创高新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国创高新公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督国创高新公司的财务报告过程。

## 六、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，就可能对国创高新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国创高新公司不能持续经营。

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能

被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

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）： 吴杰

中国注册会计师： 钱小莹

中国 武汉

2020 年 5 月 18 日

# 合并资产负债表

2019年12月31日

项 目	附注	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司		金额单位：人民币元		
流动资产：				
货币资金	六（1）	1,125,583,311.47	1,046,536,511.76	1,046,536,511.76
交易性金融资产	六（2）	1,770,000.00		
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	六（3）	8,178,113.50		52,532,291.46
应收账款	六（4）	668,663,179.41	537,832,020.28	537,832,020.28
应收款项融资	六（5）	85,641,601.36	52,532,291.46	
预付款项	六（6）	41,470,626.02	261,087,765.12	261,087,765.12
其他应收款	六（7）	283,922,245.93	239,848,186.29	241,176,478.62
其中：应收利息			11,634,246.27	12,968,838.60
应收股利		5,728,750.00		
存货	六（8）	184,266,414.50	193,752,133.72	193,752,133.72
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	六（9）	46,054,423.40		
其他流动资产	六（10）	79,971,676.49	83,827,410.94	83,827,410.94
流动资产合计		2,525,521,592.08	2,415,416,319.57	2,416,744,611.90
非流动资产：				
发放贷款和垫款	六（11）		215,479,693.97	223,308,437.74
债权投资				
可供出售金融资产				7,940,000.00
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	六（12）	121,692,406.50		
长期股权投资	六（13）	48,872,371.17		
其他权益工具投资	六（14）	6,000,000.00	7,940,000.00	
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	六（15）	117,943,290.41	135,887,941.04	135,887,941.04
在建工程	六（16）		184,738,100.33	184,738,100.33
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	六（17）	253,796,876.03	193,101,700.17	193,101,700.17
开发支出				
商誉	六（18）	3,219,772,466.93	3,219,772,466.93	3,219,772,466.93
长期待摊费用	六（19）	71,228,922.68	76,307,740.69	76,307,740.69
递延所得税资产	六（20）	39,990,883.46	27,878,930.66	27,878,930.66
其他非流动资产	六（21）	246,319,046.14	264,284,831.70	264,284,831.70
非流动资产合计		4,125,616,263.32	4,325,391,405.49	4,333,220,149.26
资产总计		6,651,137,855.40	6,740,807,725.06	6,749,964,761.16
载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分				
第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：				
法定代表人：王昕		主管会计工作负责人：孟军梅		

## 合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司		金额单位：人民币元		
项 目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	六（22）	267,685,870.56	454,115,033.67	454,115,033.67
交易性金融负债			1,197,200.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				1,197,200.00
衍生金融负债				
应付票据	六（23）	238,469,025.00	210,252,700.00	210,252,700.00
应付账款	六（24）	280,367,002.28	389,917,945.55	389,917,945.55
预收款项	六（25）	68,204,048.28	145,328,540.46	145,328,540.46
应付职工薪酬	六（26）	99,598,591.61	86,817,179.47	86,817,179.47
应交税费	六（27）	107,045,622.35	78,039,305.32	78,039,305.32
其他应付款	六（28）	177,654,200.26	128,744,338.41	128,744,338.41
其中：应付利息				
应付股利			4,583,000.00	4,583,000.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		1,239,024,360.34	1,494,412,242.88	1,494,412,242.88
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬	六（29）	19,183,215.18	16,426,946.57	16,426,946.57
预计负债				
递延收益	六（30）	2,374,816.93	3,684,833.66	3,684,833.66
递延所得税负债		1,502,793.00	2,504,655.00	2,504,655.00
其他非流动负债				
非流动负债合计		23,060,825.11	22,616,435.23	22,616,435.23
负债合计		1,262,085,185.45	1,517,028,678.11	1,517,028,678.11
<b>股东权益：</b>				
股本	六（31）	916,325,201.00	916,325,201.00	916,325,201.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六（32）	3,641,905,777.64	3,669,298,763.20	3,669,298,763.20
减：库存股				
其他综合收益	六（33）	-1,649,000.00		
盈余公积	六（34）	40,105,252.95	26,893,356.39	26,893,356.39
未分配利润	六（35）	777,360,906.12	483,846,741.67	488,425,259.72
归属于母公司股东权益合计		5,374,048,137.71	5,096,364,062.26	5,100,942,580.31
少数股东权益		15,004,532.24	127,414,984.69	131,993,502.74
股东权益合计		5,389,052,669.95	5,223,779,046.95	5,232,936,083.05
负债和股东权益总计		6,651,137,855.40	6,740,807,725.06	6,749,964,761.16

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

# 合并利润表

2019年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司			
项 目	注释	本年金额	金额单位：人民币元 上年金额
一、营业总收入	六（36）	5,137,520,453.33	4,571,933,082.34
其中：营业收入		5,116,546,057.09	4,551,644,886.50
利息收入		20,974,396.24	20,288,195.84
二、营业总成本		4,787,362,262.74	4,206,485,086.72
其中：营业成本		4,312,985,364.81	3,809,309,799.73
税金及附加	六（37）	18,743,475.05	29,482,709.37
销售费用	六（38）	31,728,827.99	20,541,106.20
管理费用	六（39）	297,647,583.57	242,818,217.49
研发费用	六（40）	98,644,244.27	75,859,263.68
财务费用	六（41）	27,612,767.05	28,473,990.25
其中：利息费用		27,096,967.15	28,025,954.42
利息收入		4,457,146.71	5,500,951.16
加：其他收益	六（42）	31,436,528.09	17,370,437.87
投资收益（损失以“—”号填列）	六（43）	1,366,682.89	3,416,318.27
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）	六（44）	3,392,622.84	-1,197,200.00
信用减值损失（损失以“—”号填列）	六（45）	-52,783,820.42	
资产减值损失（损失以“—”号填列）	六（46）		-33,787,254.48
资产处置收益（损失以“—”号填列）	六（47）	-238,006.21	-859,966.97
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		333,332,197.78	350,390,330.31
加：营业外收入	六（48）	3,000,638.00	3,543,736.20
减：营业外支出	六（49）	3,723,836.22	4,286,919.79
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		332,608,999.56	349,647,146.72
减：所得税费用	六（50）	31,523,631.89	37,494,128.91
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		301,085,367.67	312,153,017.81
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		300,505,123.36	313,220,538.13
2、终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		580,244.31	-1,067,520.32
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）		306,726,061.01	312,100,956.37
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		-5,640,693.34	52,061.44
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		301,085,367.67	312,153,017.81
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		306,726,061.01	312,100,956.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-5,640,693.34	52,061.44
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.33	0.34
（二）稀释每股收益（元/股）		0.33	0.34

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

# 合并现金流量表

2019年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司		金额单位：人民币元	
项 目	注释	本年金额	上年金额
<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		5,439,340,609.18	4,934,622,736.04
收取利息、手续费及佣金的现金		300,000.00	17,939,191.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六（51）1	94,623,000.99	106,153,588.97
经营活动现金流入小计		5,534,263,610.17	5,058,715,516.52
购买商品、接受劳务支付的现金		3,844,462,620.65	3,376,601,010.99
客户贷款及垫款净增加额		-1,880,000.00	15,283,875.49
支付给职工以及为职工支付的现金		839,062,493.87	877,494,605.85
支付的各项税费		185,122,262.05	253,285,588.92
支付其他与经营活动有关的现金	六（51）2	229,781,705.80	318,829,200.21
经营活动现金流出小计		5,096,549,082.37	4,841,494,281.46
经营活动产生的现金流量净额		437,714,527.80	217,221,235.06
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,963,420,199.11	1,482,080,000.00
取得投资收益收到的现金		3,392,622.84	3,416,318.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		31,992,844.29	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,998,805,666.24	1,485,496,318.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		154,877,815.88	184,728,035.41
投资支付的现金		1,969,520,000.00	1,406,380,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,124,397,815.88	1,591,108,035.41
投资活动产生的现金流量净额		-125,592,149.64	-105,611,717.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		360,000,000.00	468,892,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六（51）3	69,156,606.00	115,776,708.49
筹资活动现金流入小计		429,156,606.00	584,668,708.49
偿还债务支付的现金		546,429,163.11	506,276,966.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,096,967.15	28,543,965.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			100,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六（51）4	112,104,627.03	68,637,308.12
筹资活动现金流出小计		685,630,757.29	603,458,239.56
筹资活动产生的现金流量净额		-256,474,151.29	-18,789,531.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		938,815,028.80	845,995,041.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		994,463,255.67	938,815,028.80

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

## 合并股东权益变动表

2019年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司									金额单位：人民币元
项 目	本年金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	916,325,201.0000	3,669,298,763.2000			26,893,356.3900	488,425,259.7200	5,100,942,580.3100	131,993,502.7400	5,232,936,083.0500
加：会计政策变更						-4,578,518.0500	-4,578,518.0500	-4,578,518.0500	-9,157,036.1000
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	916,325,201.0000	3,669,298,763.2000			26,893,356.3900	483,846,741.6700	5,096,364,062.2600	127,414,984.6900	5,223,779,046.9500
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填		-27,392,985.5600		-1,649,000.0000	13,211,896.5600	293,514,164.4500	277,684,075.4500	-112,410,452.4500	165,273,623.0000
（一）综合收益总额						306,726,061.0100	306,726,061.0100	-5,640,693.3400	301,085,367.6700
（二）股东投入和减少资本		-27,392,985.5600		-1,649,000.0000			-29,041,985.5600	-106,769,759.1100	-135,811,744.6700
1、股东投入的普通股		-27,392,985.5600					-27,392,985.5600	-106,769,759.1100	-134,162,744.6700
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				-1,649,000.0000			-1,649,000.0000		-1,649,000.0000
（三）利润分配					13,211,896.5600	-13,211,896.5600			
1、提取盈余公积					13,211,896.5600	-13,211,896.5600			
2、对股东的分配									
3、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	916,325,201.0000	3,641,905,777.6400		-1,649,000.0000	40,105,252.9500	777,360,906.1200	5,374,048,137.7100	15,004,532.2400	5,389,052,669.9500

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

## 合并股东权益变动表（续）

2018年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			19,578,484.24	183,907,162.00	4,789,109,610.44	130,556,292.67	4,919,665,903.11
加：会计政策变更								1,385,148.63	1,385,148.63
前期差错更正									
同一控制下企业合并 其他		7,000,000.00				-267,986.50	6,732,013.50		6,732,013.50
二、本年年初余额	916,325,201.00	3,676,298,763.20			19,578,484.24	183,639,175.50	4,795,841,623.94	131,941,441.30	4,927,783,065.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-7,000,000.00			7,314,872.15	304,786,084.22	305,100,956.37	52,061.44	305,153,017.81
（一）综合收益总额						312,100,956.37	312,100,956.37	52,061.44	312,153,017.81
（二）股东投入和减少资本		-7,000,000.00					-7,000,000.00		-7,000,000.00
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		-7,000,000.00					-7,000,000.00		-7,000,000.00
（三）利润分配					7,314,872.15	-7,314,872.15			
1、提取盈余公积					7,314,872.15	-7,314,872.15			
2、对股东的分配									
3、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	916,325,201.00	3,669,298,763.20			26,893,356.39	488,425,259.72	5,100,942,580.31	131,993,502.74	5,232,936,083.05

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

# 资产负债表

2019年12月31日

项 目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司		金额单位：人民币元		
流动资产：				
货币资金		274,516,547.09	183,145,980.69	183,145,980.69
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		42,673,932.41		13,515,577.30
应收账款	十五（1）	256,845,095.96	175,754,876.30	175,754,876.30
应收款项融资		7,530,693.95	13,515,577.30	
预付款项		30,088,957.37	220,664,412.93	220,664,412.93
其他应收款	十五（2）	104,236,254.18	137,944,374.38	137,944,374.38
其中：应收利息				
应收股利		5,728,750.00	5,728,750.00	5,728,750.00
存货		36,228,102.25	36,651,495.61	36,651,495.61
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			51,138.66	51,138.66
流动资产合计		752,119,583.21	767,727,855.87	767,727,855.87
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				7,940,000.00
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十五（3）	4,531,740,876.18	4,488,868,505.00	4,488,868,505.00
其他权益工具投资		6,000,000.00	7,940,000.00	
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产		24,201,861.29	26,470,796.81	26,470,796.81
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		10,404,000.00	10,676,000.00	10,676,000.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		15,585,319.29	18,602,261.04	18,602,261.04
其他非流动资产		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计		4,787,932,056.76	4,752,557,562.85	4,752,557,562.85
资产总计		5,540,051,639.97	5,520,285,418.72	5,520,285,418.72
载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分				
第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：				
法定代表人：王昕		主管会计工作负责人：孟军梅		会计机构负责人：孟军梅

## 资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
		金额单位：人民币元		
项 目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款		267,685,870.56	333,115,033.67	333,115,033.67
交易性金融负债			1,197,200.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				1,197,200.00
衍生金融负债				
应付票据		238,469,025.00	210,252,700.00	210,252,700.00
应付账款		100,775,117.16	112,368,111.76	112,368,111.76
预收款项		3,275,106.41	28,014,313.88	28,014,313.88
应付职工薪酬			16,543.26	16,543.26
应交税费		13,752,862.39	4,184,431.48	4,184,431.48
其他应付款		83,961,212.05	133,158,661.77	133,158,661.77
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				
流动负债合计		707,919,193.57	822,306,995.82	822,306,995.82
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		707,919,193.57	822,306,995.82	822,306,995.82
股东权益：				
股本		916,325,201.00	916,325,201.00	916,325,201.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		3,669,298,763.20	3,669,298,763.20	3,669,298,763.20
减：库存股				
其他综合收益		-1,649,000.00		
盈余公积		40,105,252.95	26,893,356.39	26,893,356.39
未分配利润		208,052,229.25	85,461,102.31	85,461,102.31
股东权益合计		4,832,132,446.40	4,697,978,422.90	4,697,978,422.90
负债和股东权益总计		5,540,051,639.97	5,520,285,418.72	5,520,285,418.72
载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分				
第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：				
法定代表人：王昕	主管会计工作负责人：孟军梅	会计机构负责人：孟军梅		

# 利润表

2019年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司				金额单位：人民币元	
项 目	注释	本年金额	上年金额		
一、营业收入	十五（4）	1,088,798,112.78	547,891,327.06		
减：营业成本	十五（4）	964,020,888.91	491,915,458.08		
税金及附加		2,216,368.10	3,221,099.61		
销售费用		16,065,388.72	5,500,566.49		
管理费用		21,139,392.23	17,958,259.02		
研发费用		33,247,731.25	16,814,753.01		
财务费用		22,652,219.87	21,127,260.37		
其中：利息费用		22,070,204.80	21,196,473.14		
利息收入		628,796.54	1,559,733.32		
加：其他收益		500,000.00	1,030,000.00		
投资收益（损失以“－”号填列）	十五（5）	115,502,447.33	80,559,538.06		
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）		64,768.25	-1,197,200.00		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-10,056,876.81			
资产减值损失（损失以“－”号填列）			107,608.31		
资产处置收益（损失以“－”号填列）			-56,277.27		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		135,466,462.47	71,797,599.58		
加：营业外收入		236,273.25	57,326.19		
减：营业外支出		275,828.34			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		135,426,907.38	71,854,925.77		
减：所得税费用		3,307,941.75	-1,293,795.73		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		132,118,965.63	73,148,721.50		
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		132,118,965.63	73,148,721.50		
（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					
1、重新计量设定受益计划变动额					
2、权益法下不能转损益的其他综合收益					
3、其他权益工具投资公允价值变动					
4、企业自身信用风险公允价值变动					
5、其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1、权益法下可转损益的其他综合收益					
2、其他债权投资公允价值变动					
3、可供出售金融资产公允价值变动损益					
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
6、其他债权投资信用减值准备					
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8、外币财务报表折算差额					
9、其他					
六、综合收益总额		132,118,965.63	73,148,721.50		

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

# 现金流量表

2019年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<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		1,077,973,601.73	636,363,766.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		96,639,661.04	62,285,826.68
经营活动现金流入小计		1,174,613,262.77	698,649,593.39
购买商品、接受劳务支付的现金		911,531,271.93	563,916,398.61
支付给职工以及为职工支付的现金		7,144,590.14	10,782,540.43
支付的各项税费		6,598,130.28	9,032,524.70
支付其他与经营活动有关的现金		108,979,002.65	122,118,033.81
经营活动现金流出小计		1,034,252,995.00	705,849,497.55
经营活动产生的现金流量净额		140,360,267.77	-7,199,904.16
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		173,379,876.73	430,050,000.00
取得投资收益收到的现金		145,937.85	81,588,423.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		31,992,844.29	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		205,518,658.87	511,638,423.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,117,659.85	4,664,990.05
投资支付的现金		163,100,000.00	430,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			90,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		164,217,659.85	524,714,990.05
投资活动产生的现金流量净额		41,300,999.02	-13,076,566.99
<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		260,000,000.00	347,892,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		69,156,606.00	115,776,708.49
筹资活动现金流入小计		329,156,606.00	463,668,708.49
偿还债务支付的现金		322,429,163.11	401,776,966.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,070,204.80	21,196,473.14
支付其他与筹资活动有关的现金		84,396,773.50	61,637,308.12
筹资活动现金流出小计		428,896,141.41	484,610,747.59
筹资活动产生的现金流量净额		-99,739,535.41	-20,942,039.10
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		81,921,731.38	-41,218,510.25
加：期初现金及现金等价物余额		109,570,496.04	150,789,006.29
六、期末现金及现金等价物余额		191,492,227.42	109,570,496.04

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

## 股东权益变动表

2019年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本金额						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			26,893,356.39	85,461,102.31	4,697,978,422.90
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			26,893,356.39	85,461,102.31	4,697,978,422.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-1,649,000.00	13,211,896.56	122,591,126.94	134,154,023.50
（一）综合收益总额						132,118,965.63	132,118,965.63
（二）股东投入和减少资本				-1,649,000.00			-1,649,000.00
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				-1,649,000.00			-1,649,000.00
（三）利润分配					13,211,896.56	-13,211,896.56	
1、提取盈余公积					13,211,896.56	-13,211,896.56	
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、其他							
（六）其他						3,684,057.87	3,684,057.87
四、本年年末余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20		-1,649,000.00	40,105,252.95	208,052,229.25	4,832,132,446.40

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

## 股东权益变动表（续）

2018年度

编制单位：湖北国创高新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			19,578,484.24	19,627,252.96	4,624,829,701.40
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			19,578,484.24	19,627,252.96	4,624,829,701.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					7,314,872.15	65,833,849.35	73,148,721.50
（一）综合收益总额						73,148,721.50	73,148,721.50
（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					7,314,872.15	-7,314,872.15	
1、提取盈余公积					7,314,872.15	-7,314,872.15	
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、其他							
（六）其他							
四、本年年末余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			26,893,356.39	85,461,102.31	4,697,978,422.90

载于第13页至第118页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王昕

主管会计工作负责人：孟军梅

会计机构负责人：孟军梅

# 湖北国创高新材料股份有限公司

## 2019 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

湖北国创高新材料股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经湖北省人民政府鄂政股函[2002]10 号文《关于同意设立湖北国创高新材料股份有限公司的批复》批准,由湖北通发科技开发有限公司(2007 年 6 月名称变更为“国创高科实业集团有限公司”)、鄂州市多佳科工贸有限公司(2003 年 1 月名称变更为“湖北多佳集团实业有限公司”)、深圳市前景科技投资有限公司、湖北长兴电气有限公司(2005 年 7 月变更为“湖北长兴物资有限公司”)和自然人周红梅共同发起设立的股份有限公司。

本公司于 2002 年 3 月 25 日在湖北省工商行政管理局登记注册成立,注册资本 8,000 万元。主发起人湖北通发科技开发有限公司以实物资产评估值 4,103.28 万元投入本公司,其中 4,080 万元作为股本,23.28 万元作为资本公积—股本溢价。该实物资产经湖北竞江资产评估有限公司评估(鄂竞评报字[2001]第 009 号),并经其他发起人确认。其他发起人以现金 3,920 万元作为出资投入本公司。本次出资经中勤万信会计师事务所有限责任公司勤信验字[2002]002 号验资报告验证确认。成立时本公司股权结构为:湖北通发科技开发有限公司持 4,080 万股,占 51.00%的股权;鄂州市多佳科工贸有限公司持 2,000 万股,占 25.00%的股权;深圳前景科技投资有限公司持 1,520 万股,占 19.00%的股权;湖北长兴电气有限公司持 320 万股,占 4.00%的股权;周红梅持 80 万股,占 1.00%的股权。

2007 年 9 月,湖北多佳集团实业有限公司将所持本公司 2,000 万股股权的 50%即 1,000 万股股权转让给本公司控股股东国创高科实业集团有限公司,同时将余下的 1,000 万股股权转让给本公司另一股东湖北长兴物资有限公司。此次股权转让后公司总股本不变,其股权结构为:国创高科实业集团有限公司持 5,080 万股,占 63.50%的股权;深圳前景科技投资有限公司持 1,520 万股,占 19.00%的股权;湖北长兴物资有限公司持 1,320 万股,占 16.50%的股权,周红梅持 80 万股,占 1.00%的股权。

2010 年 2 月 26 日,中国证券监督管理委员会证监许可[2010]254 号文核准,公司向 社会公开发行股票人民币普通股 27,000,000 股,本次公开发行股票的人民 币普通股每股面值为人民币 1.00 元,每股发行价为人民币 19.80 元。2010 年 3 月 23 日,公司在中国证券登记 结算有限责任公司深圳分公司完成了新增股份 2,700 万股份登记手续,公司注册资本变更为

10,700 万元。

2011 年 6 月 27 日公司实施资本公积转增股本，每 10 股转 10 股。公司注册资本变更为 21,400 万元。

2014 年 1 月 7 日公司实施限制性股票激励计划，以 3.60 元/股向 50 名限制性股票激励对象授予 513 万股，公司新增注册资本人民币 513 万元，公司注册资本变更为 21,913 万元。

2014 年 7 月 3 日公司实施资本公积转增股本，每 10 股转 10 股。用资本公积 21,913 万元转增股本，公司注册资本变更为 43,826 万元。

2014 年 8 月 26 日原股权激励计划激励对象周常清因个人原因离职，已不符合激励条件，根据《湖北国创高新材料股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，公司董事会对其持有的已获授但尚未解锁的 12 万股限制性股票进行回购，本次回购注销完成后公司注册资本变更为 43,814 万元。截至 2014 年 11 月 5 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购注销手续。

2016 年 6 月 6 日，公司第五届董事会第十一次会议和第五届监事会第十次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司对激励对象获授的未达到第二期解锁条件的 264.45 万股限制性股票及因离职已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的 79.5 万股限制性股票进行回购注销，本次回购注销完成后公司注册资本变更为 43,470.05 万元。

2017 年 4 月 28 日，公司第五届董事会第二十次会议和第五届监事会第十七次会议审议通过《关于回购注销未达到解锁条件的限制性股票的议案》，并经 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司回购注销限制性股票 264.45 万股，本次回购注销完成后公司注册资本变更为 43,205.60 万元。

根据《关于核准湖北国创高新材料股份有限公司向深圳市大田投资有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2017]1171 号）文件核准，公司以发行股份并支付现金相结合的方式向深圳市大田投资有限公司等 12 名法人共发行 258,256,768.00 股股份购买其持有的深圳市云房网络科技有限公司 100% 股权，同时非公开发行 226,012,433.00 股股份募集配套资金。上述发行股份募集配套资金事项经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）众环验字（2017）010128 号。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 91,632.52 万元，股本为人民币 91,632.52 万元。

#### 1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：湖北省武汉市

本公司总部办公地址：武汉市东湖新技术开发区武大园三路八号

## 2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事研制、生产、销售成品改性沥青、沥青改性设备、改性沥青添加材料及公路用新材料，电子产品及相关设备的销售；产品广泛应用于全国的高速公路、城市快速路、主干路、城市道路、公交汽车专用道、立交桥、高架桥和桥面铺设工程。此外，本公司的子公司武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司则主要从事小额贷款业务即提供抵押贷款、质押贷款、股权抵押贷款等。子公司深圳市云房网络科技有限公司主要从事互联网房地产中介业务即提供房地产代理销售业务、二手房房地产经纪业务等。

## 3、母公司以及集团最终母公司的名称

公司的母公司为国创高科实业集团有限公司（以下简称“国创高科集团”），国创高科集团最终实际控制人为高庆寿。

## 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5月18日经公司第六届董事会第八次会议批准报出。

截至2019年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共38户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年减少1户，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

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

#### 2、营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

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

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### （1）同一控制下企业合并

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

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

溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## (2) 非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”(2))，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投

资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属

于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

计入当期损益或确认为其他综合收益。

## 9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### (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,本集团终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本集团(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。本集团对原金融负债(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,本集团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

当本集团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,同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的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,本集团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，本集团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，本集团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集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团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。

### 10、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。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

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

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

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

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

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

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

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本集团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	以商业承兑汇票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账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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：

## 确定组合的依据

组合 1-房地产经济业务以外的分部	本组合为房地产中介业务服务分部以外的分部应收款项
组合 2-房地产经济业务分部	本组合为房地产中介业务服务分部的应收款项

## ③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。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：

## 确定组合的依据

保证金及押金	本组合为日常经营活动中应收取各类保证金、押金应收款项
备用金组合	本组合为日常经营活动中应收取的职工备用金应收款项
往来应收款项	本组合为日常经营活动中除保证金及押金、备用金以外的的应收款项
应收利息	本组合为应收利息款项
应收股利	本组合为应收股利款项

## ④长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其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长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，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
账龄风险组合	本组合以长期应收款账龄作为信用风险特征。

## 11、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

## 12、存货

### （1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

### （2）存货取得和发出的计价方法

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

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### （4）存货的盘存制度为永续盘存制。

## 13、持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就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。其中，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。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处

置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

#### 14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实

施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及

合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对

该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

## 15、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### （2）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，采用年限平均法使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17%
机器设备	10	5	9.5%
运输工具	5-8	5	11.88%-31.67%
办公设备	3-5	5	19.4%-31.67%
电子设备	3	5	31.67%

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，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

### （5）其他说明

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

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

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

## 16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

## 17、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。本集团研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。具体于云房源大数据运营平台建设项目，研究阶段支出是大数据云平台预备阶段、研发搭建建设阶段的所有支出；开发阶段支出是指大数据云平台研发进入升级更新阶段后的可直接归属的支出，进入升级更新阶段以提供研发服务机构的验收报告

为准。

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、19“长期资产减值”。

## 18、长期待摊费用

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

## 19、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，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有

关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 20、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

## 21、预计负债

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

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

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

## 22、收入

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、贷款利息收入、房地产代理销售收入、房地产经纪业务收入、电商服务收入和让渡资产使用权收入。

### （1）商品销售收入

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

### （2）提供劳务收入

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

本集团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）建造合同收入

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

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

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本集团于项目建造期间，对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；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### （5）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### （6）房地产代理销售收入

本集团房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理服务达到合同条款约定时，月末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

### （7）房地产经纪业务收入

本集团对于房地产经纪业务收入按照代理内容的不同，划分为代理租赁佣金收入和代理销售佣金收入。此处的代理销售佣金收入是指房地产三级市场的代理销售佣金收入。

A、房地产代理租赁的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与租赁方签订房屋租赁合同并办理房屋交接手续后，按合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现；

B、房地产代理销售的佣金收入：在本集团所代理的房地产的业主与购买方签订房屋买卖合同并办理完房屋过户手续后（除上海地区收入确认时点为网签日期），按房屋成交价格与合同约定的佣金比率计算应收取的佣金，确认收入的实现。

#### （8）电商服务收入

本集团目前的电商业务主要是通过收取团购服务费获取购房团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，公司根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。

#### （9）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在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时，确认让渡资产使用权收入。

### 23、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益，同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成

本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 24、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，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

### （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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 25、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、13“持有待售资产和处置组”相关描述。

## 26、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。

经本公司第六届董事会第二次会议于2019年8月28日决议通过,本集团于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,以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中,对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

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

本集团追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本集团选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本集团调整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集团的主要变化和影响如下:

——本集团于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,列报为其他权益工具投资。

——本集团持有的某些理财产品等,其收益取决于标的资产的收益率,原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付,本集团在2019年1月1日及以后将其重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,列报为交易性金融资产。

——本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现,既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标,因此,本集团在2019年1月1日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别,列报为应收款项融资。

## A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

## a、对合并财务报表的影响

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
应收票据	摊余成本	52,532,291.46	应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,532,291.46
应收账款	摊余成本	537,832,020.28	应收账款	摊余成本	537,832,020.28
其他应收款	摊余成本	241,176,478.62	其他应收款	摊余成本	239,848,186.29
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00
发放贷款和垫款	摊余成本	223,308,437.74	发放贷款和垫款	摊余成本	215,479,693.97

## b、对公司财务报表的影响

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
应收票据	摊余成本	13,515,577.30	应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	13,515,577.30
应收账款	摊余成本	175,754,876.30	应收账款	摊余成本	175,754,876.30
其他应收款	摊余成本	137,944,374.38	其他应收款	摊余成本	137,944,374.38
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	7,940,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	7,940,000.00

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

a、对合并报表的影响

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>				
<b>应收票据</b>	52,532,291.46			
减：转出至应收款项融资		-52,532,291.46		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				52,532,291.46
<b>应收账款</b>	537,832,020.28			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				537,832,020.28
<b>其他应收款</b>	241,176,478.62			
重新计量：预计信用损失准备			-1,328,292.33	
按新金融工具准则列示的余额				239,848,186.29
<b>发放贷款和垫款</b>	223,308,437.74			
重新计量：预计信用损失准备			-7,828,743.77	
按新金融工具准则列示的余额				215,479,693.97
<b>以成本计量（权益工具）：</b>				

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>可供出售金融资产 (原准则)</b>	7,940,000.00			
减: 转出至其他权益工具投资		-7,940,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
<b>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:</b>				
<b>应收款项融资</b>	—			
从应收票据转入		52,532,291.46		
从应收账款转入				
重新计量: 按公允价值重新计量				
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				52,532,291.46
<b>其他权益工具投资</b>	—			
加: 自可供出售金融资产 (原准则) 转入		7,940,000.00		
重新计量: 按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				7,940,000.00

## b、对公司财务报表的影响

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>				
<b>应收票据</b>	13,515,577.30			

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)
减：转出至应收款项融资		-13,515,577.30		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				
<b>应收账款</b>	175,754,876.30			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				175,754,876.30
<b>其他应收款</b>	137,944,374.38			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				137,944,374.38
<b>以成本计量（权益工具）：</b>				
<b>可供出售金融资产（原准则）</b>	7,940,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		-7,940,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
<b>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：</b>				
应收款项融资				
从应收票据转入		13,515,577.30		

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)
从应收账款转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				13,515,577.30
<b>其他权益工具投资</b>	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		7,940,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				7,940,000.00

## C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

## a、对合并报表的影响

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>				
应收账款减值准备	69,424,538.81			69,424,538.81
其他应收款减值准备	18,513,002.84		1,328,292.33	19,841,295.17
发放贷款和垫款减值准备	45,565,024.75		7,828,743.77	53,393,768.52

## b、对公司财务报表的影响

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>				
应收账款减值准备	26,748,977.30			26,748,977.30

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）
其他应收款减值准备	8,105,959.49			8,105,959.49

### ②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，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、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、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；B、新增“应收款项融资”行项目；C、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；D、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；E、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；F、“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。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

### ③其他会计政策变更

本集团在报告期内无其他会计政策变更事项。

#### （2）会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

## 27、重大会计判断和估计

本集团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集团管理层过

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集团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。

本集团对前述判断、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，本集团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

本集团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，本集团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。

#### （2）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，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）长期资产减值准备

本集团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。本集团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。

本集团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，本集团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。

#### （4）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、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。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团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。

#### （5）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，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团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。

#### （6）所得税

本集团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。

#### （7）公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本集团的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本集团董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

## 五、税项

## 1、主要税种及税率

(1) 增值税销项税率为分别为 6%、9%、13%、16%，按扣除进项税后的余额缴纳。

本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。同时，本公司子公司深圳市云房网络科技有限公司作为生活性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日按照当期可抵扣进项税额加计 15% 抵减应纳税额。

(2) 城市维护建设费。本公司及子公司湖北国创道路材料技术有限公司、广西国创道路材料有限公司、陕西国创沥青材料有限公司、深圳市云房网络科技有限公司城市维护建设税为应纳流转税额的 7%、四川国创兴路沥青材料有限公司城市维护建设税为应纳流转税额的 5%。

(3) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

(4) 地方教育费附加为应纳流转税额的 2%、1.5%。

(5) 企业所得税税率为 25%、15%、12.5%。

## 2、税收优惠及批文

本公司于 2017 年 11 月 28 日通过高新技术企业证书复审（证书编号：GF201742000922），有效期为三年。根据《高新技术企业认定管理办法》及《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，本公司自获得高新技术企业认定后三年内（含 2017 年）所得税税率为 15%。

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012 年第 12 号）规定，本公司的子公司广西国创道路材料有限公司、陕西国创沥青材料有限公司享受西部大开发税收优惠政策的规定，所得税税率为 15%。

本公司子公司深圳云房于 2014 年 1 月 23 日被认定为软件企业，证书编号为“深 R-2013-1710”。2016 年 5 月 6 日，根据财政部、国家税务总局、发展改革委及工业和信息化部财税【2016】49 号文《关于软件和集成电路产业企业所得税优惠政策有关问题的通知》，集成电路生产企业、集成电路设计企业、软件企业、国家规划布局内的重点软件企业和集成电路设计企业的税收优惠资格认定等非行政许可审批已经取消，享受财税【2012】27 号文件规定的税收优惠政策的软件、集成电路企业，每年汇算清缴时按照《国家税务总局关于发

布<企业所得税优惠政策事项办理办法>的公告》（国家税务总局公告【2015】第76号）规定向税务局备案。根据相关文件精神，深圳云房已向税务局提交2019年度重点软件企业享受相关备案资料，符合文件规定的条款，2018年度公司按照重点软件企业10%所得税率完成所得税汇算清缴，2019年深圳云房选择减按重点软件企业10%缴纳。

## 六、合并财务报表项目注释

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

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	186,650.61	76,418.03
银行存款	994,276,605.06	938,738,610.77
其他货币资金	131,120,055.80	107,721,482.96
合 计	1,125,583,311.47	1,046,536,511.76
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金为受限货币资金，详见附注（六）52。

### 2、交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,770,000.00	
其中：其他	1,770,000.00	

### 3、应收票据

#### （1）应收票据分类列示

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	8,178,113.50	
小 计	8,178,113.50	
减：坏账准备		
合 计	8,178,113.50	

(2) 截止期末，本公司无已质押的应收票据。

(3) 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

项 目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	117,867,103.19	
商业承兑汇票		
合 计	117,867,103.19	

(4) 本期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

#### 4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	598,393,393.66
1 至 2 年	84,716,975.77
2 至 3 年	24,074,523.09
3 至 4 年	18,013,702.77
4 至 5 年	24,802,372.01
5 年以上	14,759,061.82
小 计	764,760,029.12
减：坏账准备	96,096,849.71
合 计	668,663,179.41

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,568,472.00	0.60	4,568,472.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	760,191,557.12	99.40	91,528,377.71	11.97	668,663,179.41
其中：					

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 1	385,190,973.28	50.37	56,528,732.78	14.50	328,662,240.50
组合 2	375,000,583.84	49.04	34,999,644.93	9.33	340,000,938.91
合计	764,760,029.12	—	96,096,849.71	—	668,663,179.41

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,568,472.00	0.75%	4,568,472.00	100.00%	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	332,157,317.30	54.70%	43,231,517.40	13.02%	288,925,799.90
组合 2	270,530,769.79	44.55%	21,624,549.41	7.99%	248,906,220.38
组合小计	602,688,087.09	99.25%	64,856,066.81	10.76%	537,832,020.28
合计	607,256,559.09	100.00%	69,424,538.81	11.43%	537,832,020.28

## ①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南宁市力青投资有限公司	4,568,472.00	4,568,472.00	100%	可回收性很小
合计	4,568,472.00	4,568,472.00	100%	—

注：本公司的子公司广西国创与南宁市力青投资有限公司就沥青货款产生经济纠纷，广西国创为此向当地法院提起诉讼，该案已经广西钦州市钦南区人民法院审理完毕，并下发【(2015)钦南民初字第 101 号】民事判决书，判决南宁市力青投资有限公司偿付欠款及违约金，但南宁力青公司无力偿还欠款及违约金，因此对南宁市力青投资有限公司欠款全额计

提坏账准备。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

A、组合1

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	263,817,187.35	13,190,859.37	5.00%
1年至2年（含2年）	68,195,623.00	6,819,562.30	10.00%
2年至3年（含3年）	9,505,872.25	2,851,761.68	30.00%
3年至4年（含4年）	11,031,336.92	5,515,668.46	50.00%
4年至5年（含5年）	22,450,363.94	17,960,291.15	80.00%
5年以上	10,190,589.82	10,190,589.82	100.00%
合 计	385,190,973.28	56,528,732.78	13.02%

B、组合2

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	334,576,206.31	16,728,810.31	5.00%
1年至2年（含2年）	16,521,352.77	1,652,135.28	10.00%
2年至3年（含3年）	14,568,650.84	7,284,325.42	50.00%
3年以上	9,334,373.92	9,334,373.92	100.00%
合 计	375,000,583.84	34,999,644.93	7.99%

确定该组合的依据详见附注（四）10。

（3）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	
应收账款坏账准备	69,424,538.81	26,672,310.90				96,096,849.71
合 计	69,424,538.81	26,672,310.90				96,096,849.71

（4）本年无核销的应收账款情况。

（5）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 144,709,239.51 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 18.92%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 7,235,461.98 元。

## 5、应收款项融资

### (1) 应收款项融资情况

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	85,641,601.36	52,532,291.46
应收账款		
合 计	85,641,601.36	52,532,291.46

### (2) 应收款项融资本年增减变动及公允价值变动情况

项 目	年初余额		本年变动		年期末余额	
	成本	公允价 值变动	成本	公允价 值变动	成本	公允价 值变动
应收票据	52,532,291.46		33,109,309.90		85,641,601.36	
应收账款						
合 计	52,532,291.46		33,109,309.90		85,641,601.36	

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	38,400,835.66	92.60	253,563,268.91	97.12
1 至 2 年	458,228.55	1.10	3,589,254.82	1.37
2 至 3 年	1,523,324.88	3.67	1,359,087.74	0.52
3 年以上	1,088,236.93	2.62	2,576,153.65	0.99
合 计	41,470,626.02	——	261,087,765.12	——

### (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 28,741,571.98 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 69.31%。

### 7、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		11,634,246.27
应收股利	5,728,750.00	
其他应收款	278,193,495.93	228,213,940.02
合 计	283,922,245.93	239,848,186.29

如附注（四）10 会计政策变更所述，于 2018 年 12 月 31 日，本公司金融工具产生的应收利息已计入相关金融资产的账面价值。

#### （1）应收利息

##### 应收利息分类

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		11,634,246.27
合 计		11,634,246.27

#### （2）应收股利

##### ①应收股利情况

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	5,728,750.00	
合 计	5,728,750.00	

##### ②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	5,728,750.00	2-3 年	未支付	否，预期在 2020 年将收回分红
合 计	5,728,750.00	—	—	—

#### （3）其他应收款

##### ①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	173,090,324.98
1 至 2 年	71,030,740.15
2 至 3 年	18,703,648.64
3 至 4 年	36,498,541.23
4 至 5 年	1,812,977.56
5 年以上	1,126,185.74
小 计	302,262,418.30
减：坏账准备	24,068,922.37
合 计	278,193,495.93

## ②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	166,641,199.74	165,381,741.40
备用金借支	9,641,726.11	9,354,380.94
往来应收款项	125,979,492.45	71,990,820.52
小 计	302,262,418.30	246,726,942.86
减：坏账准备	24,068,922.37	18,513,002.84
合 计	278,193,495.93	228,213,940.02

## 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	17,328,617.10		1,184,385.74	18,513,002.84
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				

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)	
——转回第一阶段				
本年计提	6,312,887.36		-58,200.00	6,254,687.36
本年转回				
本年转销				
本年核销	698,767.83			698,767.83
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	22,942,736.63		1,126,185.74	24,068,922.37

## 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	
坏账准备	18,513,002.84	6,254,687.36		698,767.83		24,068,922.37
合计	18,513,002.84	6,254,687.36		698,767.83		24,068,922.37

## ⑤本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	698,767.83

## ⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收 款年末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备年 末余额
毛惠兰	股权转让 款	16,381,521.70	1 年内	5.42	819,076.09
湖北国创道路工程有限 公司	股权转让 款	16,381,521.70	1 年内	5.42	819,076.09
深圳信安企业管理有限 公司	保证金	15,611,603.20	1-2 年	5.16	780,580.16

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
珠海横琴鑫联房地产经纪有限公司	保证金	11,482,223.00	1-2 年	3.80	574,111.15
北京容联七陌科技有限公司	往来款项	10,000,000.00	1 年内	3.31	500,000.00
合 计	——	69,856,869.60	——	23.11	3,492,843.49

## 8、存货

### (1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	49,930,244.20		49,930,244.20
库存商品	132,782,421.66		132,782,421.66
工程施工	1,553,748.64		1,553,748.64
合 计	184,266,414.50		184,266,414.50

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	42,360,338.56		42,360,338.56
库存商品	137,328,720.76		137,328,720.76
工程施工	14,063,074.40		14,063,074.40
合 计	193,752,133.72		193,752,133.72

注 1：存货中无利息资本化金额；

注 2：本公司存货不存在减值迹象，故未提取减值准备。

## 9、一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的长期应收款	46,054,423.40		详见附注六、12
合 计	46,054,423.40		

**10、其他流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
预付租金	26,963,508.15	34,054,965.81
待抵扣进项税	44,996,645.76	38,148,459.91
预缴所得税	8,011,522.58	11,169,439.77
预缴增值税		454,545.45
合 计	79,971,676.49	83,827,410.94

**11、发放贷款及垫款**

## (1) 贷款和垫款分类

项目	期末余额	期初余额
以摊余成本计量的贷款和垫款总额		268,873,462.49
以摊余成本计量的贷款和垫款应收利息		不适用
小计		268,873,462.49
以摊余成本计量的贷款和垫款损失/减值准备		45,565,024.75
以摊余成本计量的贷款和垫款应收利息损失准备		不适用
小计		45,565,024.75
以摊余成本计量的贷款和垫款		223,308,437.74
合 计		223,308,437.74

项目	期初余额			
	按组合方式评估减值准备的贷款和垫款	已减值贷款和垫款		合计
		其减值准备按组合方式评估	其减值准备按个别方式评估	
贷款和垫款总额	241,464,875.49	27,408,587.00		268,873,462.49
减：减值准备	18,156,437.75	27,408,587.00		45,565,024.75
贷款和垫款净额	223,308,437.74			223,308,437.74

## (2) 发放贷款及垫款按担保方式分类情况

类别	期末余额	期初余额
保证贷款		240,873,462.49
质押贷款		19,000,000.00
抵押贷款		9,000,000.00
合计		268,873,462.49

## (3) 按预期信用损失的评估方式

项目	期初余额			合计
	按组合方式评 估减值准备的 贷款和垫款	已减值贷款和垫款		
		其减值准备按组合 方式评估	其减值准备 按个别方式 评估	
贷款和垫款总额	241,464,875.49	27,408,587.00		268,873,462.49
减：减值准备	18,156,437.75	27,408,587.00		45,565,024.75
贷款和垫款净额	223,308,437.74			223,308,437.74

## (4) 贷款和垫款损失/减值准备变动表

以摊余成本计量的贷款和垫款损失/减值准备变动情况列示如下：

项目	本期			合计
	阶段一(12 个 月预期信用 损失)	阶段二(整个存 续期预期信用 损失)	阶段三(整个存 续期预期信用 损失-已减值)	
2018 年 12 月 31 日余额	1,035,000.00	1,864,000.00	42,666,024.75	45,565,024.75
会计政策变更影响	-202,500.00	-8,388,000.00	761,756.23	-7,828,743.77
2019 年 1 月 1 日余额	1,237,500.00	10,252,000.00	41,904,268.52	53,393,768.52
转移：				
其中：至阶段一				
至阶段二				
至阶段三				
本年计提	-313,500.00	4,056,250.00	9,806,500.00	13,549,250.00
其中：在利润表中计提的 损失准备	-313,500.00	4,056,250.00	9,806,500.00	13,549,250.00

项目	本期			
	阶段一(12个月预期信用损失)	阶段二(整个存续期预期信用损失)	阶段三(整个存续期预期信用损失-已减值)	合计
在利润表中转回的损失准备				
本年处置部分股权合并范围变更	-924,000.00	-14,308,250.00	-51,710,768.52	-66,943,018.52
已减值贷款和垫款折现回拨				
收回已核销的贷款和垫款				
本年年末余额				

项目	上期			总额
	按组合方式评估减值准备的贷款和垫款	已减值贷款和垫款减值准备		
		其减值准备按组合方式评估	其减值准备按个别方式评估	
2017年12月31日余额	23,399,133.00	3,000,000.00		26,399,133.00
本年计提	-5,242,695.25	24,408,587.00		19,165,891.75
其中：在利润表中计提的损失准备		24,408,587.00		24,408,587.00
在利润表中转回的损失准备	-5,242,695.25			-5,242,695.25
本年核销				
本年转入				
已减值贷款和垫款折现回拨				
收回以前年度核销贷款和垫款				
2018年12月31日余额	18,156,437.75	27,408,587.00		45,565,024.75

## 12、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款	193,333,650.43	1,933,336.50	191,400,313.93				
未确认融资收益	-23,653,484.03		-23,653,484.03				
减：重分类至一年内到期的非流动资产	46,519,619.60	465,196.20	46,054,423.40				
合 计	123,160,546.80	1,468,140.30	121,692,406.50				—

注：长期应收款为应收监利县丰源城市投资开发有限责任公司款项（以下简称“丰源城投”）。丰源城投委托监利县城东工业园市政道路工程的建设、养护，在合作期 12 年内向项目公司即子公司监利县国创市政建设管理有限公司支付总投资、养护维护费及投资回报。

## (2) 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				
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				

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)	
本年计提	1,933,336.50			1,933,336.50
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-465,196.20			-465,196.20
2019 年 12 月 31 日余额	1,468,140.30			1,468,140.30

## 13、长期股权投资

被投资单位	年初 余额	本年增减变动				
		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
联营企业						
武汉市江夏区尚泽小 额贷款有限责任公司				88,313.31		
湖北国创高投新兴产 业投资基金合伙企业 (有限合伙)		5,000,000.00				
湖北省长江资源循环 利用及装备创新中心 有限公司		100,000.00				
合 计		5,100,000.00		88,313.31		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值 准备 年末 余额
	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减值准备	其他		

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司			43,684,057.86	43,772,371.17	
湖北国创高投新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）				5,000,000.00	
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司				100,000.00	
合 计			43,684,057.86	48,872,371.17	

#### 14、其他权益工具投资

##### （1）其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
武汉光谷科信小额贷款股份有限公司	6,000,000.00	7,940,000.00
合 计	6,000,000.00	7,940,000.00

注：公司将上述股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因在于：公司持有的上述股权投资属于非交易性权益工具投资，将其指定为以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；因用以确定公允价值的近期信息不足、获取公允价值的状况不经济，以及被投资单位的股东权益、市场状况、经营环境、目标实现预期未发生重大变化，公司认为被投资企业净资产账面价值代表了对该权益工具公允价值的最佳估计数。

#### 15、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	117,943,290.41	135,887,941.04
合 计	117,943,290.41	135,887,941.04

## (1) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	52,054,739.38	229,728,202.11	28,960,871.21	147,890,383.64	458,634,196.34
2、本年增加金额	609,192.13	1,869,635.39	953,847.2	9,558,851.06	12,991,525.78
(1)购置	609,192.13	1,869,635.39	953,847.2	9,558,851.06	12,991,525.78
3、本年减少金额		197,927.05	1,747,445.00	10,029,671.14	11,975,043.19
(1)处置或报废		197,927.05	1,747,445.00	10,029,671.14	11,975,043.19
4、年末余额	52,663,931.51	231,399,910.45	28,167,273.41	147,419,563.56	459,650,678.93
二、累计折旧					
1、年初余额	21,565,561.79	170,613,165.57	21,207,722.15	109,359,805.79	322,746,255.30
2、本年增加金额	2,085,497.78	10,410,169.54	2,225,713.77	14,058,010.14	28,779,391.23
(1)计提	2,085,497.78	10,410,169.54	2,225,713.77	14,058,010.14	28,779,391.23
3、本年减少金额		38,466.99	1,267,564.72	8,512,226.30	9,818,258.01
(1)处置或报废		38,466.99	1,267,564.72	8,512,226.30	9,818,258.01
4、年末余额	23,651,059.57	180,984,868.12	22,165,871.20	114,905,589.63	341,707,388.52
三、减值准备					
1、年初余					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
额					
2、本年增加金额					
(1)计提					
3、本年减少金额					
(1)处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	29,012,871.94	50,415,042.33	6,001,402.21	32,513,973.93	117,943,290.41
2、年初账面价值	30,489,177.59	59,115,036.54	7,753,149.06	38,530,577.85	135,887,941.04

## 16、在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程		184,738,100.33
合 计		184,738,100.33

### (1) 在建工程

#### ①在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
监利县城工业园市政道路工程 PPP 项目				184,738,100.33		184,738,100.33
合 计				184,738,100.33		184,738,100.33

## ②重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数（万元）	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
监利县城工业园市政道路工程 PPP 项目	227,483,381.42	184,738,100.33	23,558,105.02		208,296,205.35	
合计	227,483,381.42	184,738,100.33	23,558,105.02		208,296,205.35	

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
监利县城工业园市政道路工程 PPP 项目	100%	100%				自筹
合计	——	——				——

注：项目本年度已完工验收。

## 17、无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	29,493,682.40	67,873,495.61	126,039,928.83	223,407,106.84
2. 本期增加金额		87,901,990.93		87,901,990.93
(1) 购置		87,901,990.93		87,901,990.93
(2) 内部研发				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	29,493,682.40	155,775,486.54	126,039,928.83	311,309,097.77
二、累计摊销				
1. 期初余额	5,729,418.43	24,575,988.24		30,305,406.67
2. 本期增加金额	602,627.00	26,604,188.07		27,206,815.07

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
(1) 摊销	602,627.00	26,604,188.07		27,206,815.07
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	6,332,045.43	51,180,176.31		57,512,221.74
四、账面价值				
1. 期末账面价值	23,161,636.97	104,595,310.23	126,039,928.83	253,796,876.03
2. 期初账面价值	23,764,263.97	43,297,507.37	126,039,928.83	193,101,700.17

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成 的	处置	
深圳市云房网络 科技有限公司	3,219,772,466.93			3,219,772,466.93
合 计	3,219,772,466.93			3,219,772,466.93

### (2) 商誉减值测试方法及过程

本公司管理层按照以能否产生独立于其他资产或者资产组产生现金流入为依据，并结合深圳市云房网络科技有限公司（以下简称“深圳云房”）管理层对经营活动的管理以及监控方式，将深圳市云房划分为房地产中介服务资产组。

#### 1) 商誉所在资产组相关信息

项目	房地产中介服务资产组
资产组构成	深圳市云房网络科技有限公司经营性 长期资产
商誉账面原值	3,219,772,466.93
商誉减值准备	
商誉账面价值	3,219,772,466.93
未确认归属于少数股东商誉	-
包含未确认归属于少数股东权益的商誉	3,219,772,466.93
资产组账面价值	369,439,948.71

项目	房地产中介服务资产组
包含整体商誉的整体资产组的账面价值	3,589,212,415.64
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	3,606,763,919.20
资产组是否与购买日、以前年度商誉减值测试所确定的资产组一致	是

资产组预计未来现金流量的现值(可收回金额)参考了湖北众联资产评估有限公司出具的《众联评报字（2020）第1101号》报告的评估结果。

#### 2) 并购深圳云房形成的商誉减值测试的重要假设

A、假设资产组在未来经营期内的管理层尽职，并按照资产组产权持有者及管理层规划的商业计划目标持续经营。未来预测期内的业务规模、构成以及销售策略和成本控制等按照产权持有者及管理层规划的情况如期进行。

B、资产组经营活动符合国家行业的相关规定，可以持续经营，并始终能够取得经营所需的经营许可证及相关资质证书，并假设其永续经营。

#### 3) 并购深圳云房形成的商誉减值测试关键参数

关键假设名称	关键假设值	确定关键假设的基础
预算期内收入复合增长率	5%	在预算期前一期平均市场份额基础上，根据预期市场份额增长而调增；基于线下门店的增加以及市场城镇发展等国家政策的考虑，管理层认 5% 的复合增长率是可实现的
后续预测期递增增长率	持平	
预算期内利润率	按照预测的收入、成本、费用等计算	在预算期前一期实现的平均利润率基础上，根据预期效率改进调增；除了效率改进之外，关键假设值反映了过去的经验；管理层认为预测期平均利润率是合理可实现的
折现率	13.67%	能够反映该资产组/资产组组合特定风险的税前折现率取 13.67% 是合理的

注：上述假设基于该资产组以前年度的经营业绩、行业水平以及管理层对市场发展的预期。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

#### 4) 并购深圳云房形成的商誉减值测试影响因素（单位：万元）

承诺期	承诺数	实现数
2016 年度	24,250.00	27,094.77

承诺期	承诺数	实现数
2017 年度	25,750.00	27,197.95
2018 年度	32,250.00	32,337.80
2019 年度	36,500.00	35,956.12

业绩承诺事项：自2016年1月1日起，深圳云房原股东承诺深圳云房2016年度、2017年度、2018年度、2019年度经审计的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为准，下同）扣除本公司追加投资或募集配套资金所带来的收益及其节省的财务费用后的实际净利润，分别不低于24,250万元、25,750万元、32,250万元、36,500万元，其中财务费用按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率计算确定。

深圳云房2016年度-2019年度累计已完成业绩承诺。

经测试，截至2019年12月31日，本公司并购房地产中介服务资产组相关的商誉未发生减值。

#### 19、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	企业合并增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	76,307,740.69	38,333,210.10		40,718,594.18	2,693,433.93	71,228,922.68	
合计	76,307,740.69	38,333,210.10		40,718,594.18	2,693,433.93	71,228,922.68	

#### 20、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	96,524,253.72	21,714,416.13	69,242,028.65	14,211,182.41
计提的工资	586,891.09	88,033.66	332,971.14	49,945.67
可抵扣亏损	93,015,663.30	17,688,304.06	87,917,067.65	13,408,672.97
暂时不能抵扣的费用	1,394,197.40	209,129.61	1,394,197.40	209,129.61
其他权益工具公允价值变动	1,940,000.00	291,000.00		

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
合计	193,461,005.51	39,990,883.46	158,886,264.84	27,878,930.66

## (2) 已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税负 债	应纳税暂时性 差异	递延所得税负 债
非同一控制企业合并 资产公允价值持续计 算的结果	10,018,620.00	1,502,793.00	16,697,700.00	2,504,655.00
合 计	10,018,620.00	1,502,793.00	16,697,700.00	2,504,655.00

## (3) 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明细

项 目	期末数	年初数
可抵扣亏损	400,615,227.58	379,779,466.53
资产减值准备	25,574,854.86	20,755,513.00
暂时不能抵扣的费用		29,487,068.05
合 计	426,190,082.44	430,022,047.58

注：年末未确认递延所得税资产主要系无法确定亏损企业能否在未来实现盈利，即能否有足够的应纳税所得额来弥补目前的未弥补亏损，因此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。

## (4) 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	期末数	年初数	备注
2020	118,101,522.98	152,337,199.45	
2021	106,889,610.79	106,765,994.44	
2022	78,528,666.92	80,257,591.22	
2023	37,784,472.93	40,418,681.42	
2024	59,310,953.96		
合 计	400,615,227.58	379,779,466.53	

**21、其他非流动资产**

项目	期末余额	年初余额
湖北国创光谷地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
深圳市星杰顺科技有限公司	23,341,896.27	37,623,358.37
深圳市新远恒科技有限公司	22,567,451.76	22,695,140.20
上海汉得信息技术股份有限公司	409,698.11	3,179,264.15
深圳迈安瑞科技有限公司		787,068.98
合计	246,319,046.14	264,284,831.70

**22、短期借款**

## (1) 短期借款分类

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款		57,892,000.00
保证借款	267,685,870.56	396,223,033.67
合计	267,685,870.56	454,115,033.67

(2) 本公司保证借款详见附注（十一）5（3）。

(3) 截止期末本公司无已逾期未偿还的短期借款。

**23、应付票据**

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	238,469,025.00	210,252,700.00
合计	238,469,025.00	210,252,700.00

**24、应付账款**

项目	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	261,775,301.72	383,894,484.04
1年至2年（含2年）	13,594,527.01	2,070,213.14
2年至3年（含3年）	1,043,925.18	2,926,960.41
3年以上	3,953,248.37	1,026,287.96

项 目	年末余额	年初余额
合 计	280,367,002.28	389,917,945.55

## 25、预收款项

### (1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	64,213,634.71	138,057,443.63
1年至2年（含2年）	2,469,097.01	4,827,274.36
2年至3年（含3年）	613,180.24	2,443,822.47
3年以上	908,136.32	
合 计	68,204,048.28	145,328,540.46

## 26、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	86,815,850.56	826,285,715.68	813,504,303.54	99,597,262.70
二、离职后福利—设定提存计划	1,328.91	26,075,859.45	26,075,859.45	1,328.91
三、辞退福利		168,000.00	168,000.00	
合计	86,817,179.47	852,529,575.13	839,748,162.99	99,598,591.61

### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	86,814,755.34	787,504,744.95	774,723,332.81	99,596,167.48
2、职工福利费		13,979,711.53	13,979,711.53	
3、社会保险费	1,095.22	14,880,011.46	14,880,011.46	1,095.22
其中：医疗保险费	962.33	12,986,930.76	12,986,930.76	962.33
工伤保险费	22.91	420,187.32	420,187.32	22.91
生育保险费	109.98	1,472,893.38	1,472,893.38	109.98
4、住房公积金		8,577,390.36	8,577,390.36	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费		1,343,857.38	1,343,857.38	
合计	86,815,850.56	826,285,715.68	813,504,303.54	99,597,262.70

## (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	1,283.10	24,791,501.51	24,791,501.51	1,283.10
2、失业保险费	45.81	1,284,357.94	1,284,357.94	45.81
合计	1,328.91	26,075,859.45	26,075,859.45	1,328.91

## 27、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	62,492,886.02	38,722,834.52
营业税	889,074.11	889,074.11
企业所得税	34,821,112.80	29,044,599.42
个人所得税	4,472,985.74	4,642,115.31
城市维护建设税	2,348,736.94	2,585,684.00
教育费附加	923,332.36	1,016,302.10
房产税	380,035.20	380,035.20
地方教育发展费	628,174.04	673,515.25
堤防维护费	86,927.14	83,292.04
环保税	2,358.00	1,853.37
合计	107,045,622.35	78,039,305.32

## 28、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股利		4,583,000.00
其他应付款	177,654,200.26	124,161,338.41
合计	177,654,200.26	128,744,338.41

## (1) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利		4,583,000.00
合 计		4,583,000.00

## (2) 其他应付款

## ①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
保证金	119,499,445.84	68,794,162.58
资金往来	58,154,754.42	55,367,175.83
合 计	177,654,200.26	124,161,338.41

注：1) 保证金主要是房地产经纪业务购房保证金。

2) 本期无账龄超过 1 年以上重要的其他应付款项。

## 29、长期应付职工薪酬

项目	期末余额	年初余额
超额业绩奖励	19,183,215.18	16,426,946.57
合 计	19,183,215.18	16,426,946.57

## 30、递延收益

## (1) 递延收益分类：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
收到政府补助形成的递延收益	3,684,833.66		1,310,016.73	2,374,816.93
合 计	3,684,833.66		1,310,016.73	2,374,816.93

## (1) 收到政府补助形成的递延收益

项 目	年初余额	本期新增补 助金额	本期摊销金 额	期末余额
一、与收益相关的政府补助				
基于变异系数的双聚类算法及其用户行为分类关键技术研发	1,000,000.00			1,000,000.00
小 计	1,000,000.00			1,000,000.00

项 目	年初余额	本期新增补 助金额	本期摊销金 额	期末余额
二、与资产相关的政府补助				
1. 企业技术改造资金	451,500.33		70,016.73	381,483.6
2. 基于变异系数的双聚类算法及其用户行为分类关键技术研发	1,833,333.33		1,000,000.00	833,333.33
3. 云房网络 Oracle 财务系统信息化建设项目	400,000.00		240,000.00	160,000.00
小 计	2,684,833.66		1,310,016.73	1,374,816.93
合 计	3,684,833.66		1,310,016.73	2,374,816.93

### 31、股本

单位：股

项 目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					期末余额
		发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	916,325,201.00						916,325,201.00

### 32、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	合并 减少	期末余额
股本溢价	3,661,085,363.20		27,392,985.56		3,633,692,377.64
其他资本公积	8,213,400.00				8,213,400.00
合 计	3,669,298,763.20		27,392,985.56		3,641,905,777.64

注：本期资本公积股本溢价减少主要系购买孙公司青岛云房数据服务有限公司少数股权净资产与购买价款之间的差异调整冲减溢价。

### 33、其他综合收益

项目	年	本年发生金额	年末余额

	初余额	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-1,940,000.00			291,000.00			-1,649,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益合计		-1,940,000.00			291,000.00			-1,649,000.00

#### 34、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,893,356.39	13,211,896.56		40,105,252.95
合计	26,893,356.39	13,211,896.56		40,105,252.95

注：按实现的母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积。

#### 35、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	488,425,259.72	
执行新金融工具准则影响	-4,578,518.05	
调整后年初未分配利润	483,846,741.67	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	306,726,061.01	
减：提取法定盈余公积	13,211,896.56	按母公司净利润 10% 提取
期末未分配利润	777,360,906.12	

注：本集团调整年初未分配利润共计-4,578,518.05 元，由于执行新金融工具准则调整对年初未分配利润影响-4,578,518.05 元；

#### 36、营业收入和营业成本

项目	本年发生额	上期发生额

	收入	成本	收入	成本
沥青板块收入	1,446,033,500.45	1,307,702,010.33	916,796,803.13	824,774,263.28
房地产中介服务收入	3,647,179,416.89	2,988,051,158.55	3,624,951,826.72	2,982,494,507.55
基金管理服务收入	2,629,223.30			
利息收入	20,974,396.24		20,288,195.84	
其他业务	20,703,916.45	7,006,835.61	9,896,256.65	2,041,028.90
合计	5,137,520,453.33	4,312,985,364.81	4,571,933,082.34	3,809,309,799.73

### 37、税金及附加

项目	本年发生额	上期发生额
城市维护建设税	8,715,448.59	13,632,100.57
教育费附加	3,842,193.16	6,055,567.76
地方教育发展费	2,337,634.54	3,753,162.15
印花税	2,165,220.73	4,349,284.12
城市堤防费	22,816.21	55,951.19
房产税	545,291.99	839,119.27
土地增值税	588,031.79	252,491.25
土地使用税	513,628.40	540,128.63
环保税	13,209.64	4,904.43
合计	18,743,475.05	29,482,709.37

### 38、销售费用

项目	本年发生额	上期发生额
运输费	18,253,776.80	12,906,017.21
广告费	440,986.97	459,015.18
职工薪酬	3,798,034.18	3,260,857.03
办公费	584,784.18	533,386.46
招待费	1,776,937.75	1,588,885.21

项目	本年发生额	上期发生额
其他	6,874,308.11	1,792,945.11
合 计	31,728,827.99	20,541,106.20

**39、管理费用**

项目	本年发生额	上期发生额
职工薪酬	166,311,402.13	141,190,270.54
折旧费	11,262,628.73	13,588,476.57
办公费	8,187,408.92	8,636,291.11
物业租赁费	39,026,753.76	35,114,859.80
差旅费	2,805,912.09	4,237,499.20
会议费	7,375,058.32	5,946,992.63
中介服务费	9,814,593.07	8,276,129.74
招待费	5,769,689.96	6,749,610.97
车管费	2,557,176.55	2,558,918.05
无形资产摊销	27,397,571.52	10,991,894.18
其它费用	17,139,388.52	5,527,274.70
合 计	297,647,583.57	242,818,217.49

**40、研发费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,903,920.70	23,550,003.76
直接投入	58,054,763.42	33,984,823.99
办公费	1,661,874.74	9,594,053.38
物业租赁费	5,007,031.74	4,218,402.64
折旧费	1,889,601.23	2,927,107.20
其它	1,127,052.44	1,584,872.71
合 计	98,644,244.27	75,859,263.68

**41、财务费用**

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出	27,096,967.15	28,025,954.42
减：利息收入	4,457,146.71	5,500,951.16
汇兑净损失（收益以“-”列示）		-2,257.12
手续费	4,972,946.61	5,946,729.87
合计	27,612,767.05	28,473,990.25

## 42、其他收益

### （1）其他收益分类情况

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	30,948,461.18	16,543,922.97	14,842,265.80
代扣个人所得税手续费返还	488,066.91	826,514.90	488,066.91
合计	31,436,528.09	17,370,437.87	15,330,332.71

### （2）计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
1.生产服务型企业增值税进项税加计扣除	16,106,195.38		与收益相关
2.杭州市财政局 2018 年度财政扶持补贴	3,700,000.00		与收益相关
3.上海市静安区财政局 2018 年度财政扶持补贴	2,800,000.00		与收益相关
4.深圳市发改委总部企业 2018 年度租房补贴	1,500,000.00		与收益相关
5.深圳市企业研发开发补贴	1,448,000.00	1,632,000.00	与收益相关
6.基于变异系数的双聚类算法及其用户行为分类关键技术	1,000,000.00	1,000,000.00	与资产相关
7.珠海市企业鼓励奖励金	894,000.00	710,000.00	与收益相关
8.2019 年电商项目创新发展扶持计划金	746,800.00		与收益相关
9.深圳市福田区服务业财政奖励补贴	687,300.00	5,000,000.00	与收益相关
10.江苏苏州姑苏区服务业政策扶持资金	530,000.00	500,000.00	与收益相关

补助项目	本期发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
11.武汉东湖开发区企业奖励款	300,000.00		与收益相关
12.武汉市监督管理局知识产权项目补贴	200,000.00		与收益相关
13.Oracle 财务系统信息化建设项目补贴	240,000.00	240,000.00	与资产相关
14.企业技术改造资金	70,016.73	70,016.73	与资产相关
15.上海市静安区财政局 2017 年度财政扶持补贴		5,450,000.00	与收益相关
16.湖北再融资奖励		500,000.00	与收益相关
17.湖北创新平台研发奖励		500,000.00	与收益相关
18.其他小额项目	726,149.07	941,906.24	与收益相关
合 计	30,948,461.18	16,543,922.97	

#### 43、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	88,313.31	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	—	3,416,318.27
处置以公允价值计量交易性金融资产产生的投资收益	1,278,369.58	
合 计	1,366,682.89	3,416,318.27

#### 44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	3,392,622.84	
其中：理财产品投资收益	3,392,622.84	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	—	-1,197,200.00
合 计	3,392,622.84	-1,197,200.00

#### 45、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-26,672,310.90	—
其他应收款减值损失	-6,254,687.36	—
应收利息减值损失	-4,374,235.66	—
发放贷款及垫款减值损失	-13,549,250.00	—
长期应收款减值损失	-1,933,336.50	—
合 计	-52,783,820.42	—

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 46、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	—	-32,847,254.48
可供出售金融资产减值损失	—	-940,000.00
合 计		-33,787,254.48

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

#### 47、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	-238,006.21	-859,966.97	-238,006.21
合 计	-238,006.21	-859,966.97	-238,006.21

#### 48、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约赔偿收入	1,468,719.77	1,277,670.03	1,468,719.77
其他	1,531,918.23	2,266,066.17	1,531,918.23
合 计	3,000,638.00	3,543,736.20	3,000,638.00

#### 49、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	582,743.58		582,743.58
其中：固定资产	582,743.58		582,743.58
对外捐赠支出	150,000.00	187,109.00	150,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	1,066,562.88	1,473,126.90	1,066,562.88
其他	1,924,529.76	2,626,683.89	1,924,529.76
合 计	3,723,836.22	4,286,919.79	3,723,836.22

## 50、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	43,635,584.69	42,292,221.75
递延所得税费用	-12,111,952.80	-4,798,092.84
合 计	31,523,631.89	37,494,128.91

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	332,608,999.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	49,891,349.94
子公司适用不同税率的影响	-22,038,897.67
调整以前期间所得税的影响	1,746,403.25
非应税收入的影响	-30,654.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,279,932.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,618,798.23
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	14,827,738.49
符合税收优惠政策加计扣除的影响	-4,533,441.68
所得税费用	31,523,631.89

## 51、现金流量表项目

### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	94,623,000.99	106,153,588.97
其中：价值较大的项目		
收到的银行存款利息收入	4,457,146.71	5,500,951.16
收到的政府补贴收入	14,090,294.23	15,653,706.24
往来款项	53,492,861.85	10,995,027.03
收到受限的货币资金	9,120,924.62	69,563,787.06

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	229,781,705.80	318,829,200.21
其中：价值较大的项目		
销售费用、管理费用、研发费用	185,863,416.44	148,418,445.97
银行手续费	4,936,636.51	5,946,426.67
往来款	17,633,883.09	21,380,294.23
支付保函保证金	15,156,330.00	16,253,775.53
支付保证金		122,536,505.63

## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金	69,156,606.00	115,776,708.49
其中：价值较大的项目		
收回汇票承兑保证金	69,156,606.00	115,776,708.49

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	112,104,627.03	68,637,308.12
其中：价值较大的项目		

项 目	本年发生额	上期发生额
支付汇票承兑保证金	86,522,027.03	61,637,308.12
非同一控制下购买少数股东股权支付的现金	22,832,600.00	
同一控制下收购子公司支付现金		7,000,000.00

## 52、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	301,085,367.67	312,153,017.81
加：资产减值准备		33,787,254.48
信用减值损失	52,783,820.42	—
固定资产折旧折旧	28,779,391.23	42,874,015.11
无形资产摊销	27,206,815.07	10,350,359.14
长期待摊费用摊销	40,718,594.18	70,305,032.11
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）	238,006.21	859,966.97
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	582,743.58	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-3,392,622.84	1,197,200.00
财务费用（收益以“—”号填列）	27,096,967.15	28,445,754.42
投资损失（收益以“—”号填列）	-1,366,682.89	-3,416,318.27
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-12,111,952.80	-3,796,230.84
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-1,001,862.00	-1,001,862.00
存货的减少（增加以“—”号填列）	9,485,719.22	-31,716,390.91
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	30,630,209.03	-125,252,751.03
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-63,019,985.43	-117,567,811.93
经营活动产生的现金流量净额	437,714,527.80	217,221,235.06
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		

补充资料	本年金额	上年金额
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	994,463,255.67	938,815,028.80
减：现金的年初余额	938,815,028.80	845,995,041.95
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	55,648,226.87	92,819,986.85

## (2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	32,763,043.40
其中：武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	32,763,043.40
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	770,199.11
其中：武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	770,199.11
处置子公司收到的现金净额	31,992,844.29

## (3) 现金及现金等价物的构成

项目	本年金额	上期金额
一、现金	994,463,255.67	938,815,028.80
其中：库存现金	186,650.61	76,418.03
可随时用于支付的银行存款	994,276,605.06	938,738,610.77
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	994,463,255.67	938,815,028.80
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

**53、所有权或使用权受限制的资产**

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	131,120,055.80	见注
合 计	131,120,055.80	

## (1) 本集团所有权受限的货币资金情况

项 目	期末余额	年初余额
汇票承兑保证金	71,540,707.50	56,300,540.00
保函保证金	6,721,869.63	11,422,024.90
信用证保证金	16,645,608.06	9,823,157.92
监管货币资金(注)	36,211,870.61	29,492,480.14
存出保证金		683,280.00
合 计	131,120,055.80	107,721,482.96

注：杭州云房源软件服务有限公司使用权受限的货币资金36,211,870.61元为二手房买卖双方委托银行对房产交易首期付款资金进行监管支付。

**七、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

本期未发生非同一控制下企业合并。

**2、同一控制下企业合并**

本年未生的同一控制下企业合并。

**3、处置子公司**

## (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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报表层面享有该子公司净资产份额的差额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	65,526,086.81	30%	出让	2019.10.30	工商变更	-

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	20%	43,684,057.86	43,684,057.86	-		-

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
广西国创道路材料有限公司	广西壮族自治区钦州港	广西壮族自治区钦州港	沥青生产销售	100%		100%	同一控制下企业合并
陕西国创沥青材料有限公司	陕西省泾阳县	陕西省泾阳县	沥青生产销售	55%		55%	设立
湖北国创道路材料技术有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	道路工程养护施工	100%		100%	设立
四川国创兴路沥青材料有限公司	新津县物流园区	新津县物流园区	沥青生产销售	100%		100%	设立
湖北国创公路工程检测有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	公路工程检测	100%		100%	设立
监利县国创市政建设管理有限公司	湖北监利县	湖北监利县	工程投资建设	81%		81%	设立
深圳市云房网络科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件	100%		100%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
武汉市国创汇智投资管理有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	租赁和商务服务业	100%		100%	设立
湖北国创高投产业投资基金管理有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	金融业	70%		70%	收购
湖北国创云房房屋租赁有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	房地产业	100%		100%	设立
深圳市国创星寓公寓管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业			100%	设立
深圳市房一族网络科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件			100%	设立
深圳市世华房地产投资顾问有限公司	深圳	深圳	房产中介		100%	100%	收购
珠海市世华房地产代理有限公司	珠海	珠海	房产中介		100%	100%	收购
东莞世华房地产经纪有限公司	东莞	东莞	房产中介		100%	100%	收购
中山市世华房地产代理有限公司	中山	中山	房产中介		100%	100%	收购
深圳市大数云房网络科技有限公司	深圳	深圳	房产中介		100%	100%	收购
深圳市云房源数据服务有限公司	深圳	深圳	计算机软件		100%	100%	收购
广州云房数据服务有限公司	广州	广州	房产中介		100%	100%	收购
佛山云房数据信息技术有限公司	佛山	佛山	房产中介		100%	100%	收购
广州云携按揭服务有限公司	广州	广州	房产中介		100%	100%	收购
上海云房数据服务有限公司	上海	上海	房产中介		100%	100%	收购
杭州云房源软件服	杭州	杭州	房产中		66%	66%	收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
务有限公司			介				
杭州柏伦房地产营销策划有限公司	杭州	杭州	房地产业		66%	66%	设立
杭州云房源物业物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理服务		66%	66%	设立
南京云房源软件服务有限公司	南京	南京	房产中介		100%	100%	收购
苏州云房源软件服务有限公司	苏州	苏州	房产中介		100%	100%	收购
北京云房房地产经纪有限公司	北京	北京	房产中介		100%	100%	收购
江门市大数云房房地产经纪有限公司	江门	江门	房产中介		100%	100%	设立
青岛云房数据服务有限公司	青岛	青岛	房产中介		80%	80%	收购
天津云房软件科技有限公司	天津	天津	房产中介		100%	100%	收购
成都云房快线房地产经纪有限公司	成都	成都	房产中介		100%	100%	收购
烟台云房房地产经纪有限公司	烟台	烟台	房产中介		100%	100%	收购
大连云房数据服务有限公司	大连	大连	房产中介		100%	100%	收购
昆明云房房地产经纪有限公司	昆明	昆明	房产中介		100%	100%	收购
深圳共赢三号投资企业（有限合伙）	深圳	深圳	投资		100%	100%	收购
深圳大唐创富投资企业（有限合伙） 深圳	深圳	深圳	投资		99%	99%	收购

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
陕西国创沥青材料有限公司	45%	-333,709.68		-20,786.08
监利县国创市政建设管理有限公司	19%	1,273,285.04		14,229,828.90

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

## A、期末数/本期数

项目	陕西国创	监利国创
流动资产	5,957,637.09	60,840,830.97
非流动资产	1,814,927.88	122,370,272.06
资产合计	7,772,564.97	183,211,103.03
流动负债	7,818,756.26	108,502,486.70
负债合计	7,818,756.26	108,502,486.70
营业收入		10,767,007.51
净利润	-741,577.07	6,516,280.24
综合收益总额	-741,577.07	6,516,280.24
经营活动现金流量	-90,874.56	37,838,449.52

## B、年初数/上年数

项目	陕西国创	监利国创
流动资产	6,270,317.03	458,114.79
非流动资产	2,247,980.41	184,757,321.63
资产合计	8,518,297.44	185,215,436.42
流动负债	7,822,911.66	117,023,100.33
负债合计	7,822,911.66	117,023,100.33
营业收入		
净利润	-984,652.13	-33,171.05
综合收益总额	-984,652.13	-33,171.05
经营活动现金流量	-8,725,570.19	31,331,226.49

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司 2019 年购买青岛云房数据服务有限公司少数股东权益，购买后，青岛云房数据服务有限公司变成公司 100% 控股子公司。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	青岛云房数据服务有限公司
购买成本对价	
— 现金	24,952,600.00
— 非现金资产的公允价值	
购买成本对价合计	24,952,600.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-2,440,385.56
差额	27,392,985.56
其中：调整资本公积	27,392,985.56
调整盈余公积	
调整未分配利润	

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	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	
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	武汉	武汉	小额贷款业务	20%		权益法

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司
	期末余额/本期发生额
流动资产	237,425,303.22
其中：现金和现金等价物	1,103,384.60
非流动资产	352,862.66

项目	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	
	期末余额/本期发生额	
资产合计		236,623,072.57
流动负债		17,761,216.65
非流动负债		
负债合计		17,761,216.65
按持股比例计算的净资产份额		43,772,371.18
调整事项		
其中：未确认投资损失		
对联营企业权益投资的账面价值		43,772,371.18
营业收入		21,964,962.28
财务费用		670.34
所得税费用		340,603.63
净利润		1,021,810.88
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		1,021,810.88
本期收到的来自联营企业的股利		

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	5,100,000.00	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	7,904.25	-

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
其他综合收益	-	-

## 九、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### (一) 风险管理目标和政策

本集团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，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

#### 1、信用风险

2019 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（六）4和附注（六）7的披露。

## 2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，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。报告期末，本集团所有的金融负债均预计在1年内到期偿付。

## 3、市场风险

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，包括汇率风险、利率风险。

### A、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。

本集团在生产经营过程中使用外币结算极小，此处不对汇率变动引起的汇率风险进行敏感性分析。

### B、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。

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年12月31日，本公司的带息债务主要为以人民币计价的固定利率借款，金额合计为267,685,870.56元（2018年12月31日：454,115,033.67元），本期不存在浮动利率风险。

## 十、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 其他			1,770,000.00	1,770,000.00
(二) 应收款项融资			85,641,601.36	85,641,601.36
(1) 应收票据				
(2) 应收账款				
(二) 其他权益工具投资			6,000,000.00	6,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			93,411,601.36	93,411,601.36

## 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

(1) 应收款项融资存在贴现或预期转让的应收票据，由于票据到期时间短于 6 个月，公允价值与票面价值差异较小，以票面金额作为其公允价值计量；

(2) 因被投资企业武汉光谷科信小额贷款股份有限公司的经营环境和经营情况、未发生重大变化，但存在持续亏损的情况，所以公司按资产基础法确定公允价值。

## 十一、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	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
国创高科实业集团有限公司	武汉市	实业投资	30000 万元	36.89%	36.89%

注：高庆寿持有母公司70%的股权，故高庆寿是公司的最终控制方。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

### 4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
湖北国创道路工程有限公司	同受一方控制
湖北武麻高速公路有限公司	同受一方控制
武汉爱康沥青混凝土有限公司	母公司的联营公司
湖北国创光谷房地产开发有限公司	同受一方控制
武汉优尼克工程纤维有限公司	同受一方控制
湖北国创佳智教育投资有限公司	同受一方控制
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	联营企业
梁文华	第二大股东深圳大田投资有限公司实际控制人
深圳市万通融资担保有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司
云房网络（香港）代理有限公司	子公司深圳云房关键管理人员梁文华先生之控股子公司

### 5、关联方交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖北国创道路工程有限公司	接受劳务	23,558,105.02	121,013,100.33
深圳市万通融资担保有限公司	按揭代办手续费	10,580,283.02	11,847,075.45

注：湖北国创道路工程有限公司与公司关联交易具体情况详见 5（5）A。

##### 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
-----	--------	-------	-------

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
武汉爱康沥青混凝土有限公司	出售沥青	18,984,943.92	2,936,809.97
湖北国创道路工程有限公司	出售沥青	7,563,514.96	14,054,798.19
湖北国创道路工程有限公司	提供劳务	40,128,174.47	47,355,334.65
湖北武麻高速公路有限公司	提供劳务	6,619,366.41	5,585,477.76
云房网络（香港）代理有限公司	商标使用权费	492,679.00	430,645.42
深圳市万通融资担保有限公司	按揭转介收入	5,782,318.87	5,601,032.07

## (2) 关联租赁情况

本集团作为承租人的情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年数	上年同期数
武汉优尼克工程纤维有限公司	办公楼	2,400,000.00	2,400,000.00

## (3) 关联担保情况

本年度，本集团为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	60,000,000.00	2017.4.28	2020.4.5	否
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	55,000,000.00	2018.3.16	2019.1.18	是
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	55,000,000.00	2019.7.8	2020.1.30	否
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	50,000,000.00	2017.2.22	2019.2.22	是
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	50,000,000.00	2019.3.7	2022.3.7	否
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	50,000,000.00	2018.12.5	2019.10.22	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖北国创高新材料股份有限公司	广西国创道路材料有限公司	20,000,000.00	2018.11.5	2019.11.5	是
深圳市云房网络科技有限公司	深圳市大数云房网络科技有限公司	100,000,000.00	2018.5.3	2019.5.4	是
深圳市云房网络科技有限公司	深圳市大数云房网络科技有限公司	60,000,000.00	2018.6.28	2021.12.27	是
深圳市云房网络科技有限公司	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	100,000,000.00	2017.7.30	2019.7.30	是

本年度，关联方为本集团担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
国创高科实业集团有限公司	湖北国创高新材料股份有限公司	192,000,000.00	2018.4.24	2019.4.23	是
高庆寿	湖北国创高新材料股份有限公司	192,000,000.00	2018.4.23	2019.4.22	是
国创高科实业集团有限公司	湖北国创高新材料股份有限公司	192,000,000.00	2019.4.12	2020.4.15	否
国创高科实业集团有限公司	湖北国创高新材料股份有限公司	105,000,000.00	2019.9.25	2020.1.4	否
国创高科实业集团有限公司	湖北国创高新材料股份有限公司	100,000,000.00	2019.7.26	2020.7.21	否
国创高科实业集团有限公司	湖北国创高新材料股份有限公司	2,046,500.00	2018.12.31	2021.12.31	否
梁文华	深圳市大数云房网络科技有限公司	50,000,000.00	2018.5.4	2019.5.4	是

#### (4) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	6,350,500.00	4,841,280.00

### （5）其他关联交易

#### A、关联方合作建房

本公司于 2013 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于对外投资设立项目公司暨关联交易的议案》，与湖北国创房地产开发有限公司、武汉国苑置业有限公司共同投资设立湖北国创光谷房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”），开发武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局编号为 P（2012）255 号地块。根据该议案，本公司以自有资金投资人民币 20,000 万元，占该项目公司股东资本金投入总额的 30%。本公司不参与项目公司的收益及利润的分配，也不承担项目公司的风险和亏损，确保分配到的房产不少于 35,000 平方米，其中用于建设企业总部、公司工程技术研发中心和企业重点实验室的房产不少于 20,000 平方米；用于建设科技人员宿舍及相关配套设施的房产不少于 10,000 平方米。根据会计准则的相关规定，按照实质重于形式的原则，将上述已支付的 20,000 万元作为“其它非流动资产”予以列报。

#### B、监利县城东工业园市政道路工程 PPP 项目施工

本公司与湖北国创道路工程有限公司联合中标监利县城东工业园市政道路工程 PPP 项目，并与监利县丰源城市投资开发有限责任公司签订了监利县城东工业园市政道路工程 PPP 项目合同（以下简称“PPP 项目”）。根据 PPP 合同、补充协议条款及 PPP 项目招标文件精神，湖北国创道路工程有限公司（以下简称“道路工程”）直接作为施工总承包人承接监利县城东工业园市政道路工程 PPP 项目施工。本公司为此项目新设成立了监利县国创市政建设管理有限公司（以下简称“监利国创”），本期项目已经完工验收。

#### C、出售控股子公司武汉江夏区尚泽小额贷款有限公司 15% 股权

2019 年 12 月 30 日，公司与湖北国创道路工程有限公司（以下简称“道路工程”）签订股权转让协议，将其持有的武汉江夏区尚泽小额贷款有限公司（以下简称“尚泽小额贷款”）15% 的股权以 32,763,043.40 元出售给道路工程，截止到 2019 年 12 月 31 日，道路工程已支付股权转让款的 50% 即 16,381,521.70 元。

D、子公司湖北国创高投产业投资基金管理有限公司（以下简称“高投产业基金”）与控股母公司国创高科实业集团有限公司（以下简称“国创集团”）、湖北省高新产业投资集团有限公司（以下简称“高新产业投资集团”）共同设立湖北国创高投新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下统称为“协议三方”）

2019 年 4 月，协议三方共同出资设立湖北国创高投新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙），高投产业基金被指定为基金管理人，注册资本为 50000 万元人民币，高投产业基金

认缴 500 万元，占注册资本的 1%，国创集团认缴 37000 万元，占注册资本的 74%，高新产业投资集团认缴 12500 万元，占注册资本的 25%

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收款项

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
湖北国创道路工程有限公司	11,143,992.29	557,199.61	38,711,602.45	1,990,563.29
武汉爱康沥青混凝土有限公司	11,052,352.03	552,617.60	8,184,370.72	648,102.09
湖北武麻高速公路有限公司	4,178,918.59	208,945.93	4,044,416.92	202,220.85
合 计	26,375,262.91	1,318,763.14	50,940,390.09	2,840,886.23
其他应收款：				
湖北武麻高速公路有限公司			200,000.00	200,000.00
湖北国创道路工程有限公司	16,381,521.70	819,076.09		
湖北国创佳智教育投资有限公司	2,000,000.00	100,000.00		
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	5,728,750.00			
合 计	24,110,271.70	919,076.09	200,000.00	200,000.00
其他非流动资产：				
湖北国创光谷房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00		200,000,000.00	
合 计	250,485,534.61	2,237,839.23	251,140,390.09	3,040,886.23

## (2) 应付关联方款项

项 目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款	湖北国创道路工程有限公司	7,595,947.89	64,233,583.53
其他应付款	武汉优尼克工程纤维有限公司	2,400,000.00	4,800,000.00

**十二、承诺及或有事项****1、重大承诺事项****1、重要承诺事项**

1)、2017年度国创高新完成重大资产重组，收购深圳市云房网络科技有限公司100%股权，标的公司原股东深圳市大田投资有限公司、拉萨市云房创富投资管理有限公司、国创高科实业集团有限公司、共青城中通传承互兴投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳传承互兴投资合伙企业（有限合伙）、珠海横琴易简共赢贰号股权投资基金企业（有限合伙）、深圳市开心同创投资企业（有限合伙）、深圳市开心同富投资企业（有限合伙）、深圳市前海鼎华投资有限公司、五叶神投资有限公司、深圳市互兴拾伍号投资企业（有限合伙）、深圳市自觉飞马之星二号投资企业（有限合伙）承诺深圳云房2016年度、2017年度、2018年度、2019年度经审计的归属于母公司股东的净利润（以扣除非经常性损益前后孰低为准，下同）扣除本公司追加投资或募集配套资金所带来的收益及其节省的财务费用后的实际净利润（以下简称“实际净利润”），分别不低于24,250万元、25,750万元、32,250万元、36,500万元（以下简称“承诺净利润”），其中财务费用按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率计算确定。

2)、除上述承诺事项外，截至2019年12月31日，本集团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，本集团无需要披露的重大或有事项。

**十三、资产负债表日后事项****1、利润分配预案**

2020年5月18日，经本公司第六届董事会第八次会议决议，通过了2019年度利润分配预案为：拟以2019年年末总股本916,325,201.00股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.50元（含税），派发现金股利总额为137,448,780.15元，剩余未分配利润结转下一年度。本预案将经股东大会批准后实施。

## 2、新型冠状病毒肺炎疫情影响

2020 年 1-3 月受新冠疫情的影响，公司占比较高的房地产经纪业务作为以线下场景交易为主营的行业，因社区的封闭式管理造成门店出现较长时间的停业，复工率较低，成交量及经营业绩同比大幅下降，无法弥补人工成本、门店租金等固定性支出，导致公司 2020 年 1-3 月亏损。虽然疫情短期较大程度影响公司经营业绩，但相关影响不构成持续重大影响，为暂时性的影响。随着疫情得到有效控制，公司业务正逐步恢复正常，截至到目前，公司整体复工率已经超过 100%，三月下旬开始交易量逐步回升，公司正积极通过提升经营管理水平等措施，尽量减轻疫情对公司经营业绩的影响。

3、除上述事项外，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十四、其他重要事项

### 1、终止经营

#### (1) 终止经营基本情况

2019 年度

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	20,974,396.24	20,145,072.05	829,324.19	249,079.88	580,244.31	290,122.16

(续)

项目	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	-315,437.65		

2018 年度

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	20,288,195.84	22,994,633.77	-2,706,437.93	-1,638,917.61	-1,067,520.32	-533,760.16

(续)

项目	经营活动现金流量净额	投资活动现金流量净额	筹资活动现金流量净额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	-1,691,681.68		

(2) 本年归属于母公司所有者的持续经营损益为 300,505,123.36 元 (上年: 313,220,538.13 元), 终止经营损益为 580,244.31 元 (上年: -1,067,520.32 元)。

## 2、分部信息

### (1) 经营分部基本情况

本公司的经营业务根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本公司的每个经营分部是一个业务集团, 提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

本公司的经营分部的分类与内容如下:

**A、沥青分部:** 本公司沥青分部主要由本公司及全资子公司广西国创和四川国创、控股子公司陕西国创构成, 该业务分部主要从事研制、生产、销售成品改性沥青、橡胶沥青、改性乳化沥青及公路用新材料等, 沥青销售业务以各公司所在地为中心, 向周边辐射, 具有良好的区域优势, 为当地及周边的道路建设提供优质的产品。

**B、工程分部:** 本公司的工程分部主要是全资子公司湖北国创道路技术及控股子公司监利国创构成, 该分部业务范围是专业从事公路路面施工及综合养护施工的工程技术型企业。

**C、金融分部:** 本公司的金融业分部主要是控股子公司尚泽小额贷款公司、武汉市国创汇智投资管理有限公司, 该分部业务范围主要是经营小额贷款业务、对外投资业务。2019年10月31日公司处置了子公司尚泽小额贷款股权, 对其不再拥有控制权。本期不再纳入金融分部核算。

**D、房地产中介业务服务分部:** 本公司的房地产中介分部主要是控股子公司深圳市云房网络科技有限公司、湖北国创云房房屋租赁有限公司, 该公司业务主要为新房代理销售业务、新房电商销售业务、二手房买卖租赁业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的, 对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩以报告的分部利润为基础进行评价。该指标是对利润总额进行调整后的指标, 该指标与本公司利润总额是一致的。

分部间的转移定价, 以平价销售为主, 分部间无利润考核。

## (2) 经营分部的财务信息

2019年度

项目	沥青报告分部	工程报告分部	房地产中介服务业 务分部	金融分部	未分 配金 额	汇总	抵销	合计
对外营业收入	1,393,439,492.67	73,297,924.23	3,647,179,416.89	23,603,619.54		5,137,520,453.33		5,137,520,453.33
分部间交易收入	114,790,195.80					114,790,195.80	-114,790,195.80	-
销售费用	30,571,604.56		1,157,223.43			31,728,827.99		31,728,827.99
利息收入	939,054.76	18,288.10	3,486,718.84	13,085.01		4,457,146.71		4,457,146.71
利息费用	22,070,204.80		5,026,762.35			27,096,967.15		27,096,967.15
信用减值损失	12,980,110.88	8,275,602.31	16,762,965.56	17,737,222.74		55,755,901.49	-2,972,081.07	52,783,820.42
折旧费和摊销费	11,001,614.01	838,531.74	84,765,009.31	99,645.42		96,704,800.48		96,704,800.48
利润总额(亏损)	122,346,596.44	-1,601,948.85	321,230,003.03	1,798,032.29		443,772,682.93	-111,163,683.35	332,608,999.56
资产总额	5,837,010,699.91	307,362,529.91	1,982,448,364.71	12,049,395.34		8,138,870,989.87	-1,487,733,134.46	6,651,137,855.40
负债总额	828,677,225.27	166,593,330.92	511,421,236.35	351,866.89		1,507,043,659.43	-244,958,473.98	1,262,085,185.45
折旧和摊销以外的 非现金费用								
长期股权投资以 外的其他非流动 资产增加额	1,647,201.59	-61,713,912.53	93,734,808.90	-269821235.49		-236,153,137.53		-236,153,137.53

## 2018年度

项目	沥青报告分部	工程报告分部	房地产中介服务业 务分部	金融分部	未分 配金 额	汇总	抵销	合计
对外营业收入	844,009,399.47	82,683,660.31	3,624,951,826.72	20,288,195.84		4,571,933,082.34		4,571,933,082.34
分部间交易收入	172,575,294.36					172,575,294.36	-172,575,294.36	0.00
销售费用	19,721,547.04		819,559.16			20,541,106.20		20,541,106.20
利息收入	1,846,206.65	16,919.61	3,571,901.71	65,923.19		5,500,951.16		5,500,951.16
利息费用	21,196,473.14		6,618,864.61	630,416.67		28,445,754.42		28,445,754.42
资产减值损失	-7,745,526.05	4,503,972.48	12,774,123.35	19,069,599.85		28,602,169.63	5,185,084.85	33,787,254.48
折旧费和摊销费	16,382,503.20	816,772.41	104,218,590.63	128,042.52		121,545,908.76		121,545,908.76
利润总额(亏损)	84,752,563.05	1,948,840.08	351,210,693.05	-3,079,864.61		434,832,231.57	-85,185,084.85	349,647,146.72
资产总额	5,872,551,467.19	348,110,182.37	1,820,650,139.13	248,578,865.50		8,289,890,654.19	-1,539,925,893.03	6,749,964,761.16
负债总额	985,125,790.90	176,678,795.84	636,408,878.06	10,835,278.05		1,809,048,742.85	-292,020,064.74	1,517,028,678.11
折旧和摊销以外的 非现金费用								
长期股权投资以 外的其他非流动 资产增加额	5,457,942.50	121,773,785.69	100,361,789.02	15,283,875.49		242,877,392.70		242,877,392.70

## (3) 对外交易收入信息

## A、对外交易信息

项目	本年金额	上期金额
沥青产品	1,196,393,475.02	664,562,541.09
电子产品	197,046,017.65	179,450,256.43
房地产中介服务收入	3,647,179,416.89	3,624,951,826.72
工程劳务	73,297,924.23	82,680,262.26
基金管理服务收入	2,629,223.30	
发放贷款利息收入	20,974,396.24	20,288,195.84
合计	5,137,520,453.33	4,312,985,364.81

## B、地理信息

## 对外交易收入的分布：

项目	本年金额	上期金额
中国大陆地区	5,137,520,453.33	4,312,985,364.81
中国大陆地区以外的国家和地区		
合计	5,137,520,453.33	4,312,985,364.81

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

## 非流动资产总额的分布：

项目	年末余额
中国大陆地区	4,083,855,379.86
中国大陆地区以外的国家和地区	
合计	4,083,855,379.86

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

## C、主要客户信息

本年度有197,046,017.65元的营业收入来自于沥青分部对某一客户的销售收入，占沥青分部收入的比重为14.10%。

## 十五、公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	227,381,097.10
1 至 2 年	29,774,063.05
2 至 3 年	8,965,574.44
3 至 4 年	7,846,978.91
4 至 5 年	19,185,027.09
5 年以上	2,754,449.82
小 计	295,907,190.41
减：坏账准备	39,062,094.45
合 计	256,845,095.96

## (2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	295,907,190.41	100.00	39,062,094.45	13.20	256,845,095.96
其中：					
组合 1	295,907,190.41	100.00	39,062,094.45	13.20	256,845,095.96
合 计	295,907,190.41	——	39,062,094.45	——	256,845,095.96

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	202,503,853.60	100.00%	26,748,977.30	13.21%	175,754,876.30

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
其中：					
组合 1	202,503,853.60	100.00%	26,748,977.30	13.21%	175,754,876.30
合计	202,503,853.60	100.00%	26,748,977.30	13.21%	175,754,876.30

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	227,381,097.10	11,369,054.86	5.00%
1年至2年（含2年）	29,774,063.05	2,977,406.31	10.00%
2年至3年（含3年）	8,965,574.44	2,689,672.33	30.00%
3年至4年（含4年）	7,846,978.91	3,923,489.46	50.00%
4年至5年（含5年）	19,185,027.09	15,348,021.67	80.00%
5年以上	2,754,449.82	2,754,449.82	100.00%
合计	295,907,190.41	39,062,094.45	13.20%

### （3）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	
应收款项坏账准备	26,748,977.30	12,313,117.15				39,062,094.45
合计	26,748,977.30	12,313,117.15				39,062,094.45

（4）本报告期核销的应收账款 0 元，转销相应的坏账准备 0 元。

（5）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 115,780,869.53 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 39.13%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 19,970,552.79 元。

## 2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	5,728,750.00	5,728,750.00
其他应收款	98,507,504.18	132,215,624.38
合 计	104,236,254.18	137,944,374.38

**(1) 应收股利**

## ①应收股利情况

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限公司	5,728,750.00	5,728,750.00
小 计		
减：坏账准备		
合 计	5,728,750.00	5,728,750.00

## ②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限公司	5,728,750.00	2-3 年	未支付	否, 预期在 2020 年将收回分红
合 计	5,728,750.00	——	——	——

**(2) 其他应收款**

## ①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	97,112,361.35
1 至 2 年	6,370,034.78
2 至 3 年	603,500.00
3 至 4 年	190,247.20
4 至 5 年	780.00
5 年以上	80,300.00
小 计	104,357,223.33
减：坏账准备	5,849,719.15
合 计	98,507,504.18

## ②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	10,625,783.61	14,112,247.20
备用金借支	3,117,033.08	2,262,392.72
对子公司的应收款项	57,851,363.24	123,818,221.42
往来应收款项	32,763,043.40	128,722.53
小 计	104,357,223.33	140,321,583.87
减：坏账准备	5,849,719.15	8,105,959.49
合 计	98,507,504.18	132,215,624.38

## 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	8,099,459.49		6,500.00	8,105,959.49
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	-2,330,040.34		73,800.00	-2,256,240.34
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	5,769,419.15		80,300.00	5,849,719.15

## 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	
坏账准备	8,105,959.49	-2,256,240.34				5,849,719.15
合 计	8,105,959.49	-2,256,240.34				5,849,719.15

⑤本年实际核销的其他应收款 0 元，转销相应坏账准备 0 元。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例（%）	坏账准备年 末余额
四川国创兴路 沥青材料有限 公司	往来款	49,801,854.04	1 年内	47.72	2,490,092.70
湖北国创道路 工程有限公司	股权转让款	16,381,521.70	1 年内	15.70	819,076.09
毛惠兰	股权转让款	16,381,521.70	1 年内	15.70	819,076.09
湖北国创道路 技术有限公司	往来款	7,663,009.20	1 年内	7.34	383,150.46
平安国际融资 租赁有限公司	保证金	3,000,000.00	1-2 年	2.87	300,000.00
合 计	——	93,227,906.64	——	89.34	4,811,395.34

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投 资	4,487,868,505.00		4,487,868,505.00	4,488,868,505.00		4,488,868,505.00
对联营、合营 企业投资	43,872,371.18		43,872,371.18			
合计	4,531,740,876.18		4,531,740,876.18	4,488,868,505.00		4,488,868,505.00

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
陕西国创沥青 材料有限公司	6,350,500.00			6,350,500.00		
湖北国创道路 材料技术有限 公司	50,486,000.00			50,486,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广西国创道路材料有限公司	105,916,955.00			105,916,955.00		
四川国创兴路沥青材料有限公司	80,692,550.00			80,692,550.00		
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
监利县国创市政建设管理有限公司	55,282,500.00			55,282,500.00		
深圳市云房网网络科技有限公司	4,020,140,000.00	80,000,000.00		4,100,140,000.00		
湖北国创公路工程检测有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
湖北国创云房房屋租赁有限公司	30,000,000.00	19,000,000.00		49,000,000.00		
武汉市国创汇智投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	4,488,868,505.00	99,000,000.00	100,000,000.00	4,487,868,505.00		

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业						
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司				88,313.31		
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司		100,000.00				
小计		100,000.00		88,313.31		
合计		100,000.00		88,313.31		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限公司			43,684,057.87	43,772,371.18	
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司				100,000.00	
小 计			43,684,057.87	43,872,371.18	
合 计			43,684,057.87	43,872,371.18	

## 4、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,082,853,797.58	960,013,164.12	544,475,534.63	490,017,313.71
其他业务	5,944,315.20	4,007,724.79	3,415,792.43	1,898,144.37
合 计	1,088,798,112.78	964,020,888.91	547,891,327.06	491,915,458.08

## 5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
对子公司长期股权投资的股利收益	108,609,677.62	80,000,000.00
理财产品投资收益	—	559,538.06
处置对子公司的长期股权投资产生的投资收益	5,526,086.80	
权益法核算的长期股权投资收益	88,313.31	
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,278,369.60	—
合 计	115,502,447.33	80,559,538.06

## 十六、补充资料

## 1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-820,749.79	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业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	15,330,294.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本集团取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	3,392,622.84	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,278,369.60	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-140,416.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	19,040,120.70	

项 目	金 额	说 明
所得税影响额	1,188,789.84	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	17,851,330.86	

注：1、非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.85%	0.34	0.34
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	5.51%	0.32	0.32