

审计报告

众环审字(2021)0100455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2020年12月31日的合并及公司资产负债表,2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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2020年12月31日合并及公司的财务状况以及2020年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于国创高新,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(21)、附注六(16)。 截止2020年12月31日,合并财务报表中商誉的账面价值为人民币30,341.35万元。根据企业会计准则,管理层须每年对商誉进行减值测试。	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;

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>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>3. 评价折现现金流计算模型所采用的关键假设和判断，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

国创高新管理层对其他信息负责。其他信息包括国创高新 2020 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、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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对国创高新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）。

在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

2021年4月28日

合并资产负债表

2020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	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	801,515,329.62	1,125,583,311.47	1,125,583,311.47
交易性金融资产	六、2	41,000,000.00	1,770,000.00	1,770,000.00
衍生金融资产				
应收票据	六、3	4,000,000.00	8,178,113.50	8,178,113.50
应收账款	六、4	764,176,209.30	668,663,179.41	668,663,179.41
应收款项融资	六、5	69,255,243.44	85,641,601.36	85,641,601.36
预付款项	六、6	93,597,182.21	41,470,626.02	41,470,626.02
其他应收款	六、7	185,637,789.07	283,922,245.93	283,922,245.93
其中：应收利息				
应收股利			5,728,750.00	5,728,750.00
存货	六、8	190,880,162.50	184,266,414.50	184,266,414.50
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	六、9	42,954,270.05	46,054,423.40	46,054,423.40
其他流动资产	六、10	83,689,380.50	79,971,676.49	79,971,676.49
流动资产合计		2,276,705,566.69	2,525,521,592.08	2,525,521,592.08
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款	六、11	109,530,792.28	121,692,406.50	121,692,406.50
长期股权投资	六、12	70,450,117.65	48,872,371.17	48,872,371.17
其他权益工具投资	六、13	7,070,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	六、14	107,011,211.44	117,943,290.41	117,943,290.41
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	六、15	226,157,037.01	253,796,876.03	253,796,876.03
开发支出				
商誉	六、16	303,413,516.59	3,219,772,466.93	3,219,772,466.93
长期待摊费用	六、17	86,940,633.61	71,228,922.68	71,228,922.68
递延所得税资产	六、18	33,275,471.12	39,990,883.46	39,990,883.46
其他非流动资产	六、19	200,000,000.00	246,319,046.14	246,319,046.14
非流动资产合计		1,143,848,779.70	4,125,616,263.32	4,125,616,263.32
资产总计		3,420,554,346.39	6,651,137,855.40	6,651,137,855.40

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

合并资产负债表（续）

2020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	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款	六、20	526,400,000.00	267,685,870.56	267,685,870.56
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	六、21	103,447,320.00	238,469,025.00	238,469,025.00
应付账款	六、22	167,858,971.78	280,367,002.28	280,367,002.28
预收款项				68,204,048.28
合同负债	六、23	44,555,466.44	63,791,302.13	
应付职工薪酬	六、24	92,414,013.97	99,598,591.61	99,598,591.61
应交税费	六、25	49,575,296.81	107,045,622.35	107,045,622.35
其他应付款	六、26	165,603,134.40	177,654,200.26	177,654,200.26
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	六、27	3,564,055.73	4,412,746.15	
流动负债合计		1,153,418,259.13	1,239,024,360.34	1,239,024,360.34
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬	六、28		19,183,215.18	19,183,215.18
预计负债				
递延收益	六、29	310,065.27	2,374,816.93	2,374,816.93
递延所得税负债	六、18	500,931.00	1,502,793.00	1,502,793.00
其他非流动负债				
非流动负债合计		810,996.27	23,060,825.11	23,060,825.11
负债合计		1,154,229,255.40	1,262,085,185.45	1,262,085,185.45
股东权益：				
股本	六、30	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、31	3,641,905,777.64	3,641,905,777.64	3,641,905,777.64
减：库存股				
其他综合收益	六、32	-739,500.00	-1,649,000.00	-1,649,000.00
专项储备				
盈余公积	六、33	54,179,983.18	40,105,252.95	40,105,252.95
未分配利润	六、34	-2,348,886,426.23	777,360,906.12	777,360,906.12
归属于母公司股东权益合计		2,262,785,035.59	5,374,048,137.71	5,374,048,137.71
少数股东权益		3,540,055.40	15,004,532.24	15,004,532.24
股东权益合计		2,266,325,090.99	5,389,052,669.95	5,389,052,669.95
负债和股东权益总计		3,420,554,346.39	6,651,137,855.40	6,651,137,855.40

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

2020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	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		4,398,289,209.17	4,956,542,530.05
其中：营业收入	六、36	4,398,289,209.17	4,935,568,133.81
利息收入			20,974,396.24
二、营业总成本		4,425,227,938.48	4,606,384,339.46
其中：营业成本	六、36	3,950,246,396.33	4,132,007,441.53
税金及附加	六、37	14,170,812.94	18,743,475.05
销售费用	六、38	14,539,768.96	31,728,827.99
管理费用	六、39	315,142,947.89	297,647,583.57
研发费用	六、40	115,862,270.08	98,644,244.27
财务费用	六、41	15,265,742.28	27,612,767.05
其中：利息费用		16,268,237.66	27,096,967.15
利息收入		9,191,751.27	4,457,146.71
加：其他收益	六、42	39,110,566.86	31,436,528.09
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	-656,716.11	1,366,682.89
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			
汇兑收益*（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、44		3,392,622.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、45	-14,074,110.58	-52,783,820.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、46	-2,963,398,879.17	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、47	-1,257,883.20	-238,006.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,967,215,751.51	333,332,197.78
加：营业外收入	六、48	4,141,558.09	3,000,638.00
减：营业外支出	六、49	12,380,985.60	3,723,836.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,975,455,179.02	332,608,999.56
减：所得税费用	六、50	10,733,119.79	31,523,631.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,986,188,298.81	301,085,367.67
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,986,188,298.81	300,505,123.36
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			580,244.31
（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）		-2,974,723,821.97	306,726,061.01
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-11,464,476.84	-5,640,693.34
六、其他综合收益的税后净额		909,500.00	-1,649,000.00
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		909,500.00	-1,649,000.00
1、不能重分类进损益的其他综合收益		909,500.00	-1,649,000.00
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		-2,985,278,798.81	299,436,367.67
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-2,973,814,321.97	305,077,061.01
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-11,464,476.84	-5,640,693.34
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-3.25	0.33
（二）稀释每股收益（元/股）		-3.25	0.33

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

2020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	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,752,496,819.68	5,439,340,609.18
收取利息、手续费及佣金的现金			300,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、52(1)	210,238,136.64	94,623,000.99
经营活动现金流入小计		4,962,734,956.32	5,534,263,610.17
购买商品、接受劳务支付的现金		3,830,009,347.90	3,844,462,620.65
客户贷款及垫款净增加额			-1,880,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		987,187,671.90	839,062,493.87
支付的各项税费		162,368,956.38	185,122,262.05
支付其他与经营活动有关的现金	六、52(2)	263,077,427.79	229,781,705.80
经营活动现金流出小计		5,242,643,403.97	5,096,549,082.37
经营活动产生的现金流量净额		-279,908,447.65	437,714,527.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,407,684,301.36	1,963,420,199.11
取得投资收益收到的现金		7,614,217.05	3,392,622.84
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		16,381,521.70	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		1,431,680,040.11	1,998,805,666.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,564,377.37	154,877,815.88
投资支付的现金		1,469,314,301.36	1,969,520,000.00
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		1,563,878,678.73	2,124,397,815.88
投资活动产生的现金流量净额		-132,198,638.62	-125,592,149.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		676,400,000.00	360,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、52(3)	79,086,707.50	69,156,606.00
筹资活动现金流入小计		755,486,707.50	429,156,606.00
偿还债务支付的现金		417,685,870.56	546,429,163.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		155,803,480.10	27,096,967.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、52(4)	24,235,464.00	112,104,627.03
筹资活动现金流出小计		597,724,814.66	685,630,757.29
筹资活动产生的现金流量净额		157,761,892.84	-256,474,151.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-254,345,193.43	55,648,226.87
加：期初现金及现金等价物余额		994,463,255.67	938,815,028.80
六、期末现金及现金等价物余额		740,118,062.24	994,463,255.67

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

2020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											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	916,325,201.00				3,641,905,777.64		-1,649,000.00		40,105,252.95	777,360,906.12	5,374,048,137.71	15,004,532.24	5,389,052,669.95
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	916,325,201.00				3,641,905,777.64		-1,649,000.00		40,105,252.95	777,360,906.12	5,374,048,137.71	15,004,532.24	5,389,052,669.95
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）							909,500.00		14,074,730.23	-3,126,247,332.35	-3,111,263,102.12	-11,464,476.84	-3,122,727,578.96
（一）综合收益总额							909,500.00			-2,974,723,821.97	-2,973,814,321.97	-11,464,476.84	-2,985,278,798.81
（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									14,074,730.23	-151,523,510.38	-137,448,780.15		-137,448,780.15
1、提取盈余公积									14,074,730.23	-14,074,730.23			
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配										-137,448,780.15	-137,448,780.15		-137,448,780.15
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	916,325,201.00				3,641,905,777.64		-739,500.00		54,179,983.18	-2,348,886,426.23	2,262,785,035.59	3,540,055.40	2,266,325,090.99

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）

2020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			26,893,356.39	488,425,259.72	5,100,942,580.31	131,993,502.74	5,232,936,083.05
加：会计政策变更						-4,578,518.05	-4,578,518.05	-4,578,518.05	-9,157,036.10
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	916,325,201.00	3,669,298,763.20			26,893,356.39	483,846,741.67	5,096,364,062.26	127,414,984.69	5,223,779,046.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-27,392,985.56		-1,649,000.00	13,211,896.56	293,514,164.45	277,684,075.45	-112,410,452.45	165,273,623.00
（一）综合收益总额				-1,649,000.00		306,726,061.01	305,077,061.01	-5,640,693.34	299,436,367.67
（二）股东投入和减少资本		-27,392,985.56					-27,392,985.56	-106,769,759.11	-134,162,744.67
1、股东投入的普通股		-27,392,985.56					-27,392,985.56	-106,769,759.11	-134,162,744.67
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					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、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	3,641,905,777.64		-1,649,000.00	40,105,252.95	777,360,906.12	5,374,048,137.71	15,004,532.24	5,389,052,669.95

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

2020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	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金		183,239,622.30	274,516,547.09	274,516,547.09
交易性金融资产		40,000,000.00		
衍生金融资产				
应收票据			42,673,932.41	42,673,932.41
应收账款	十五、1	310,137,366.47	256,845,095.96	256,845,095.96
应收款项融资		69,255,243.44	7,530,693.95	7,530,693.95
预付款项		29,986,670.48	30,088,957.37	30,088,957.37
其他应收款	十五、2	76,886,414.65	104,236,254.18	104,236,254.18
其中：应收利息				
应收股利			5,728,750.00	5,728,750.00
存货		45,062,368.64	36,228,102.25	36,228,102.25
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		754,567,685.98	752,119,583.21	752,119,583.21
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十五、3	4,562,818,622.66	4,531,740,876.18	4,531,740,876.18
其他权益工具投资		7,070,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产		22,764,294.42	24,201,861.29	24,201,861.29
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		10,132,000.00	10,404,000.00	10,404,000.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		14,912,062.05	15,585,319.29	15,585,319.29
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		4,817,696,979.13	4,787,932,056.76	4,787,932,056.76
资产总计		5,572,264,665.11	5,540,051,639.97	5,540,051,639.97

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）

2020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	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款		403,900,000.00	267,685,870.56	267,685,870.56
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		103,447,320.00	238,469,025.00	238,469,025.00
应付账款		110,851,561.65	100,775,117.16	100,775,117.16
预收款项				3,275,106.41
合同负债		9,141,602.35	2,898,324.26	
应付职工薪酬				
应交税费		5,449,588.37	13,752,862.39	13,752,862.39
其他应付款		101,945,715.86	83,961,212.05	83,961,212.05
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		1,188,408.31	376,782.15	
流动负债合计		735,924,196.54	707,919,193.57	707,919,193.57
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
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		735,924,196.54	707,919,193.57	707,919,193.57
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		-739,500.00	-1,649,000.00	-1,649,000.00
专项储备				
盈余公积		54,179,983.18	40,105,252.95	40,105,252.95
未分配利润		197,276,021.19	208,052,229.25	208,052,229.25
股东权益合计		4,836,340,468.57	4,832,132,446.40	4,832,132,446.40
负债和股东权益总计		5,572,264,665.11	5,540,051,639.97	5,540,051,639.97

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

2020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	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十五、4	767,281,826.55	907,820,189.50
减：营业成本	十五、4	669,085,698.08	783,042,965.63
税金及附加		2,033,699.55	2,216,368.10
销售费用		11,246,293.08	16,065,388.72
管理费用		20,865,419.08	21,139,392.23
研发费用		25,022,964.33	33,247,731.25
财务费用		13,573,759.35	22,652,219.87
其中：利息费用		13,520,666.06	22,070,204.80
利息收入		1,614,493.34	628,796.54
加：其他收益		84,819.43	500,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十五、5	138,300,440.48	115,502,447.33
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
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-17,621,919.99	-10,056,876.81
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		146,217,333.00	135,466,462.47
加：营业外收入		704,281.89	236,273.25
减：营业外支出		5,661,555.33	275,828.34
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		141,260,059.56	135,426,907.38
减：所得税费用		512,757.24	3,307,941.75
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		140,747,302.32	132,118,965.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		909,500.00	-1,649,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		909,500.00	-1,649,000.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		141,656,802.32	130,469,965.63

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

2020年度

编制单位：湖北国创新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		884,575,228.48	1,077,973,601.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		71,941,388.43	96,639,661.04
经营活动现金流入小计		956,516,616.91	1,174,613,262.77
购买商品、接受劳务支付的现金		981,935,626.25	911,531,271.93
支付给职工以及为职工支付的现金		16,202,737.06	7,144,590.14
支付的各项税费		24,261,981.78	6,598,130.28
支付其他与经营活动有关的现金		97,525,332.55	108,979,002.65
经营活动现金流出小计		1,119,925,677.64	1,034,252,995.00
经营活动产生的现金流量净额		-163,409,060.73	140,360,267.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		576,465,823.06	173,379,876.73
取得投资收益收到的现金		146,571,373.64	145,937.85
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		723,037,196.70	205,518,658.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,675,092.66	1,117,659.85
投资支付的现金		633,704,231.00	163,100,000.00
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		635,379,323.66	164,217,659.85
投资活动产生的现金流量净额		87,657,873.04	41,300,999.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		403,900,000.00	260,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		79,086,707.50	69,156,606.00
筹资活动现金流入小计		482,986,707.50	329,156,606.00
偿还债务支付的现金		267,685,870.56	322,429,163.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		152,969,446.21	22,070,204.80
支付其他与筹资活动有关的现金		24,235,464.00	84,396,773.50
筹资活动现金流出小计		444,890,780.77	428,896,141.41
筹资活动产生的现金流量净额		38,095,926.73	-99,739,535.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-37,655,260.96	81,921,731.38
加：期初现金及现金等价物余额		191,492,227.42	109,570,496.04
六、期末现金及现金等价物余额		153,836,966.46	191,492,227.42

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

2020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							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				909,500.00		14,074,730.23	-10,776,208.06	4,208,022.17
（一）综合收益总额				909,500.00			140,747,302.32	141,656,802.32
（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						14,074,730.23	-151,523,510.38	-137,448,780.15
1、提取盈余公积						14,074,730.23	-14,074,730.23	
2、对股东的分配							-137,448,780.15	-137,448,780.15
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		-739,500.00		54,179,983.18	197,276,021.19	4,836,340,468.57

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）

2020年度

编制单位：湖北国创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			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				-1,649,000.00		132,118,965.63	130,469,965.63
（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					13,211,896.56	-13,211,896.56	
1、提取盈余公积					13,211,896.56	-13,211,896.56	
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						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

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

2020 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、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 2020 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，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2021年4月28日经公司第六届董事会第十三次次会议批准报出。

截至2020年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共40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增加3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41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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

2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。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

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、25“收入”、19、“无形资产”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32“重大会计判断和估计”。

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、15“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、15“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、15“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、15“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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

（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分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）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。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

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、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确

认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 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（6个月内到期的商业承兑汇票不提信用减值损失）

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、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

12、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，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，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”。

13、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，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

（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。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

14、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。

15、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。

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、5、“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。

16、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、21“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。

17、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、21“长期资产减值”。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、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。

项 目	使用寿命	依据
土地使用权	土地使用权年限	土地使用权证年限
软件使用权	2-5 年	预计通常使用年限

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、21“长期资产减值”。

20、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。长期待摊费用按直线法摊销。

21、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。

22、合同负债

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

23、职工薪酬

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

其中：

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

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

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

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

24、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。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

25、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至

今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

（2）各类业务收入确认具体方法

A、销售商品收入

对于销售商品，本集团销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

B、建造合同收入

本集团向客户提供建造服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据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。

如合同履约进度不能合理确定时，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；使合同履约进度不能合理确定的因素不复存在时，按照合同履约进度确定与建造合同有关的收入和费用。

C、劳务服务收入

本集团按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。包括房地产代理销售服务、房地产经纪服务、电商服务等服务收入。

1) 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。

2) 房地产经济业务收入

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。

3) 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。

D、让渡资产使用权收入

本集团按合同提供资产给客户后，按合同约定的使用期间和方法计算确认收入的实现。

26、合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

27、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补

助：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。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

28、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、清偿负债同时进行时，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。

29、租赁

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

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）适用范围和条件的（即，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让，自2020年1月1日起均采用如下简化方法处理：

本集团作为承租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减“营业成本”、“管理费用”等科目；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支

付时冲减前期确认的应付款项。

30、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、14“持有待售资产和处置组”相关描述。

31、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第六届董事会第七次会议于 2020 年 4 月 29 日决议通过，本集团于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

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

——本集团因销售商品在控制权转移给客户之前的运输活动作为合同的履约成本。

A、对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	68,204,048.28	3,275,106.41		

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同负债			63,791,302.13	2,898,324.26
其他流动负债			4,412,746.15	376,782.15

B、对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对 2020 年 12 月 31 日资产负债表的影响

报表项目	2020年12月31日 新收入准则下金额		2020年12月31日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
	预收账款			48,119,522.17
合同负债	44,555,466.44	9,141,602.35		
其他流动负债	3,564,055.73	1,188,408.31		

b、对 2020 年度利润表的影响

报表项目	2020年度新收入准则下金额		2020年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
营业成本	23,184,439.63	22,389,878.59		
销售费用			23,184,439.63	22,389,878.59

32、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）收入确认

如本附注四、25、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）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。

（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。

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 2020 年 12 月 1 日通过高新技术企业证书复审(证书编号: GF202042001148), 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 2020 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 2020 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、2019 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, 2020 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 2020 年 1 月 1 日, “年末”指 2020 年 12 月 31 日, “上年年末”指 2019 年 12 月 31 日, “本年”指 2020 年度, “上年”指 2019 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	114,963.53	186,650.61

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	732,493,597.18	994,276,605.06
其他货币资金	68,906,768.91	131,120,055.80
合 计	801,515,329.62	1,125,583,311.47
其中：存放在境外的款项总额		

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	41,000,000.00	1,770,000.00
其中：其他	41,000,000.00	1,770,000.00

注：年末交易性金融资产余额均为本公司及子公司国创汇智购买的短期保本浮动利率结构性存款。

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	4,000,000.00	8,178,113.50
小 计	4,000,000.00	8,178,113.50
减：坏账准备		
合 计	4,000,000.00	8,178,113.50

(2) 截止期末，本公司无已质押的票据。

(3) 年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1年以内	696,421,978.13
1至2年	95,964,181.30
2至3年	18,481,083.00

账 龄	年末余额
3至4年	19,115,475.67
4至5年	10,143,424.46
5年以上	26,756,187.17
小 计	866,882,329.73
减：坏账准备	102,706,120.43
合 计	764,176,209.30

(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					
按组合计提坏账准备的应收账款	866,882,329.73	100.00	102,706,120.43	11.85	764,176,209.30
其中：					
组合 1	400,280,548.50	46.17	56,151,555.76	14.03	344,128,992.74
组合 2	466,601,781.23	53.83	46,554,564.67	9.98	420,047,216.56
合 计	866,882,329.73	—	102,706,120.43	—	764,176,209.30

(续)

类 别	年初余额				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	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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

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）	306,599,131.03	15,329,956.55	5.00%
1年至2年（含2年）	45,314,276.65	4,531,427.66	10.00%
2年至3年（含3年）	10,070,578.94	3,021,173.68	30.00%
3年至4年（含4年）	8,089,304.59	4,044,652.30	50.00%
4年至5年（含5年）	4,914,558.61	3,931,646.89	80.00%
5年以上	25,292,698.68	25,292,698.68	100.00%
合计	400,280,548.50	56,151,555.76	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）	388,329,758.82	19,416,487.93	5.00%
1年至2年（含2年）	52,142,992.93	5,214,299.29	10.00%
2年至3年（含3年）	8,410,504.06	4,205,252.03	50.00%
3年以上	17,718,525.42	17,718,525.42	100.00%
合计	466,601,781.23	46,554,564.67	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	96,096,849.71	17,221,129.17		10,611,858.45		102,706,120.43
合计	96,096,849.71	17,221,129.17		10,611,858.45		102,706,120.43

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	11,184,147.03

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
南宁市力青投资有限公司	货款	4,568,472.00	无法收回	公司核销程序	否
四川路鲲鹏建设工程有限公司	货款	3,015,000.00	无法收回	公司核销程序	否
合计	——	7,583,472.00	——	——	——

(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 178,189,069.78 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 20.56%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 26,872,698.63 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	69,255,243.44	85,641,601.36
应收账款		
合计	69,255,243.44	85,641,601.36

(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	85,641,601.36		-16,386,357.92		69,255,243.44	
应收账款						
合 计	85,641,601.36		-16,386,357.92		69,255,243.44	

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	91,337,120.29	97.59	38,400,835.66	92.60
1 至 2 年	1,710,209.85	1.83	458,228.55	1.10
2 至 3 年	349,854.52	0.37	1,523,324.88	3.67
3 年以上	199,997.55	0.21	1,088,236.93	2.62
合 计	93,597,182.21	—	41,470,626.02	—

(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 41,461,618.40 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 44.30%。

7、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利		5,728,750.00
其他应收款	185,637,789.07	278,193,495.93
合 计	185,637,789.07	283,922,245.93

(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责任公司		5,728,750.00
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	83,302,732.35
1至2年	64,723,389.86
2至3年	20,967,557.62
3至4年	11,715,874.80
4至5年	21,930,869.17
5年以上	1,030,165.12
小 计	203,670,588.92
减：坏账准备	18,032,799.85
合 计	185,637,789.07

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	116,712,668.30	166,641,199.74
备用金借支	5,409,184.33	9,641,726.11
往来应收款项	81,548,736.29	125,979,492.45
小 计	203,670,588.92	302,262,418.30
减：坏账准备	18,032,799.85	24,068,922.37
合 计	185,637,789.07	278,193,495.93

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	22,942,736.63		1,126,185.74	24,068,922.37
2020 年 1 月 1 日余额在 本年：				
——转入第二阶段				

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)	
——转入第三阶段	-1,638,749.37		1,638,749.37	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-3,740,444.40		109,315.82	-3,631,128.58
本年转回				
本年转销				
本年核销			-2,404,993.94	-2,404,993.94
其他变动				
2020年12月31日余额	17,563,542.86		469,256.99	18,032,799.85

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	24,068,922.37	-3,631,128.58		2,404,993.94		18,032,799.85
合计	24,068,922.37	-3,631,128.58		2,404,993.94		18,032,799.85

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	2,533,797.15

其中：重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
中交路桥建设有限公司	投标保证金	1,000,000.00	无法收回	公司核销程序	否
黄冈市黄州兴茂建材商行	保证金	440,000.00	无法收回	公司核销程序	否
合计	——	1,440,000.00	——	——	——

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	1-2 年	8.04	1,638,152.17
珠海市星普科技有限公司	保证金	7,100,000.00	1-2 年	3.49	355,000.00
新津县管理委员会	保证金	4,000,000.00	4-5 年	1.96	3,200,000.00
上海市东璟企业发展有限公司	保证金	3,000,000.00	1 年及 1-2 年	1.47	150,000.00
深圳信安企业管理有限公司	保证金	2,929,751.20	2-3 年	1.44	146,487.56
合计	——	33,411,272.90	——	16.40	5,489,639.73

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	50,923,009.96		50,923,009.96
库存商品	134,640,394.00		134,640,394.00
工程施工	5,316,758.54		5,316,758.54
合计	190,880,162.50		190,880,162.50

项 目	年初余额		
	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

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-本金	42,954,270.05	46,054,423.40	详见附注六、11
合 计	42,954,270.05	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	26,164,153.33	26,963,508.15
待抵扣进项税	46,684,057.24	44,996,645.76
预缴所得税	10,841,169.93	8,011,522.58
合 计	83,689,380.50	79,971,676.49

11、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	171,635,469.96	1,716,354.70	169,919,115.26	193,333,650.43	1,933,336.50	191,400,313.93	
未确认融资收益	-17,434,052.93		-17,434,052.93	-23,653,484.03		-23,653,484.03	
减：重分类至一年内到期的非流动资产	43,458,613.92	504,343.87	42,954,270.05	46,519,619.60	465,196.20	46,054,423.40	
合 计	110,742,803.11	1,212,010.83	109,530,792.28	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，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)	
2020年1月1日余额	1,468,140.30			1,468,140.30
2020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	-216,981.80			-216,981.80
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,212,010.83			1,212,010.83

12、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小 计											
二、联营企业											
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	43,772,371.17			349,048.91						44,121,420.08	
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									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	8,900,000.00		-234,500.57						8,765,499.43	
卓家好房(杭州)科技有限公司		12,000,000.00		-936,801.86						11,063,198.14	
湖北国创汇成股权投资基金合伙企业（有限合伙）		1,500,000.00								1,500,000.00	
小 计	48,872,371.17	22,400,000.00		-822,253.52						70,450,117.65	
合 计	48,872,371.17	22,400,000.00		-822,253.52						70,450,117.65	

13、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	7,070,000.00	6,000,000.00
合 计	7,070,000.00	6,000,000.00

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
武汉光谷科信小额贷款股份有限公司股权投资			2,930,000.00		非交易性权益工具	
合 计			2,930,000.00			

14、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	107,011,211.44	117,943,290.41
合 计	107,011,211.44	117,943,290.41

(1) 固定资产情况

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	52,663,931.51	231,399,910.45	28,167,273.41	147,419,563.56	459,650,678.93
2、本年增加金额	357,415.15	1,659,482.89	1,160,950.45	15,062,618.66	18,240,467.15
(1)购置	357,415.15	1,659,482.89	1,160,950.45	15,062,618.66	18,240,467.15
3、本年减少金额	2,001,449.46	11,272,225.81	841,243.70	5,899,337.92	20,014,256.89
(1)处置或报废	2,001,449.46	11,272,225.81	841,243.70	5,899,337.92	20,014,256.89

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
4、年末余额	51,019,897.20	221,787,167.53	28,486,980.16	156,582,844.30	457,876,889.19
二、累计折旧					
1、年初余额	23,651,059.57	180,984,868.12	22,165,871.20	114,905,589.63	341,707,388.52
2、本年增加金额	2,037,208.51	10,407,645.93	1,409,451.64	13,429,586.18	27,283,892.26
(1)计提	2,037,208.51	10,407,645.93	1,409,451.64	13,429,586.18	27,283,892.26
3、本年减少金额	1,797,870.75	10,066,719.39	799,181.51	5,461,831.38	18,125,603.03
(1)处置或报废	1,797,870.75	10,066,719.39	799,181.51	5,461,831.38	18,125,603.03
4、年末余额	23,890,397.33	181,325,794.66	22,776,141.33	122,873,344.43	350,865,677.75
三、减值准备					
1、年初余额					
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	27,129,499.87	40,461,372.87	5,710,838.83	33,709,499.87	107,011,211.44

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
2、年初账面价值	29,012,871.94	50,415,042.33	6,001,402.21	32,513,973.93	117,943,290.41

15、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	155,775,486.54	126,039,928.83	311,309,097.77
2. 本期增加金额		55,372,719.38		55,372,719.38
(1) 购置		55,372,719.38		55,372,719.38
(2) 内部研发				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	29,493,682.40	211,148,205.92	126,039,928.83	366,681,817.15
二、累计摊销				
1. 期初余额	6,332,045.43	51,180,176.31		57,512,221.74
2. 本期增加金额	602,627.00	35,370,002.57		35,972,629.57
(1) 摊销	602,627.00	35,370,002.57		35,972,629.57
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	6,934,672.43	86,550,178.88		93,484,851.31
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额			47,039,928.83	47,039,928.83
(1) 计提			47,039,928.83	47,039,928.83
3. 本年减少金额				
4. 年末余额			47,039,928.83	47,039,928.83
四、账面价值				
1. 期末账面价值	22,559,009.97	124,598,027.04	79,000,000.00	226,157,037.01
2. 期初账面价值	23,161,636.97	104,595,310.23	126,039,928.83	253,796,876.03

注：商标使用权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（2021）第 1151 号》报告的评估结果。

(2) 使用寿命不确定的无形资产情况

项目	年末账面价值	使用寿命不确定的判断依据
Q房网商标权	79,000,000.00	本集团认为在可预见的将来该商标权将会持续使用并带给本集团预期的经济利益流入，无法预见该商标权为本集团带来经济利益的期限，故其使用寿命是不确定的。

(3) 重要的单项无形资产情况

项目	年末账面价值	剩余摊销期限
云平台建设项目	99,325,991.81	3-5年

16、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) 商誉减值准备

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
		计提	处置	
深圳市云房网络科技有限公司		2,916,358,950.34		2,916,358,950.34
合计		2,916,358,950.34		2,916,358,950.34

(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	316,586,483.41
包含整体商誉的整体资产组的账面价值	3,536,358,950.34
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）	620,000,000.00
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（2021）第1150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	5.00%	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 5.00% 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	13.60%	能够反映该资产组/资产组组合特定风险的税前折现率取 13.60% 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。

经测试，截至 2020 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已发生减值 2,916,358,950.34 元。

17、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	71,228,922.68	62,418,395.02		44,625,651.97	2,081,032.12	86,940,633.61	
合计	71,228,922.68	62,418,395.02		44,625,651.97	2,081,032.12	86,940,633.61	

18、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
信用减值损失	115,345,361.89	22,806,874.35	96,524,253.72	21,714,416.13
计提的工资	180,772.94	27,115.94	586,891.09	88,033.66
可抵扣亏损	56,169,998.13	10,101,851.22	93,015,663.30	17,688,304.06
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	870,000.00	130,500.00	1,940,000.00	291,000.00
合计	173,960,330.36	33,275,471.12	193,461,005.51	39,990,883.46

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

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	3,339,540.00	500,931.00	10,018,620.00	1,502,793.00
合 计	3,339,540.00	500,931.00	10,018,620.00	1,502,793.00

(3) 未确认递延所得税资产的明细

项 目	期末数	年初数
资产减值准备	2,963,398,879.17	
可抵扣亏损	374,067,757.36	400,615,227.58
信用减值损失	7,109,913.09	25,574,854.86
合 计	3,344,576,549.62	426,190,082.44

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	
2021	106,550,730.78	106,889,610.79	
2022	79,641,258.56	78,528,666.92	
2023	30,679,067.04	37,784,472.93	
2024	80,771,260.11	59,310,953.96	
2025	76,425,440.87		
合 计	374,067,757.36	400,615,227.58	

19、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

项目	期末余额	年初余额
深圳市新远恒科技有限公司		22,567,451.76
上海汉得信息技术股份有限公司		409,698.11
合计	200,000,000.00	246,319,046.14

20、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	143,900,000.00	
保证借款	382,500,000.00	267,685,870.56
合计	526,400,000.00	267,685,870.56

(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。

21、应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	103,447,320.00	238,469,025.00
合计	103,447,320.00	238,469,025.00

22、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	139,381,292.98	261,775,301.72
1年至2年（含2年）	21,299,834.82	13,594,527.01
2年至3年（含3年）	4,379,061.55	1,043,925.18
3年以上	2,798,782.43	3,953,248.37
合计	167,858,971.78	280,367,002.28

23、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收货款	13,093,471.60	8,360,971.76
预收佣金款	31,461,994.84	55,430,330.37
合 计	44,555,466.44	63,791,302.13

(2) 合同负债变化见附注四(22)、附注四(31)。

24、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	99,597,262.70	945,292,478.65	952,475,727.38	92,414,013.97
二、离职后福利—设定提存计划	1,328.91	15,000,884.18	15,002,213.09	
三、辞退福利				
合计	99,598,591.61	960,293,362.83	967,477,940.47	92,414,013.97

(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	99,596,167.48	903,622,289.92	910,804,443.43	92,414,013.97
2、职工福利费		13,995,615.51	13,995,615.51	
3、社会保险费	1,095.22	15,894,351.06	15,895,446.28	
其中：医疗保险费	962.33	14,595,667.95	14,596,630.28	
工伤保险费	22.91	208,841.40	208,864.31	
生育保险费	109.98	1,089,841.71	1,089,951.69	
4、住房公积金		8,405,222.11	8,405,222.11	
5、工会经费和职工教育经费		3,375,000.05	3,375,000.05	
合计	99,597,262.70	945,292,478.65	952,475,727.38	92,414,013.97

(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	14,085,543.39	14,086,826.49	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、失业保险费	45.81	915,340.79	915,386.60	
合计	1,328.91	15,000,884.18	15,002,213.09	

25、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	33,724,444.80	62,492,886.02
营业税	889,074.11	889,074.11
企业所得税	5,565,614.68	34,821,112.80
个人所得税	6,767,463.16	4,472,985.74
城市维护建设税	1,529,254.59	2,348,736.94
教育费附加	627,159.90	923,332.36
房产税	17,228.34	380,035.20
地方教育发展费	366,163.65	628,174.04
堤防维护费	86,364.89	86,927.14
环保税	2,528.69	2,358.00
合计	49,575,296.81	107,045,622.35

26、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	165,603,134.40	177,654,200.26
合计	165,603,134.40	177,654,200.26

(1) 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	117,076,556.56	119,499,445.84
资金往来	48,526,577.84	58,154,754.42
合计	165,603,134.40	177,654,200.26

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。

27、其他流动负债

项 目	年末余额	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
待转销项税	3,564,055.73	4,412,746.15	
合 计	3,564,055.73	4,412,746.15	

其他流动负债具体情况见附注四（31）。

28、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
合 计		19,183,215.18

29、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	2,374,816.93		2,064,751.66	310,065.27
合 计	2,374,816.93		2,064,751.66	310,065.27

(2) 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	
二、与资产相关的政府补助				
1. 企业技术改造资金	381,483.60		71,418.33	310,065.27
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	833,333.33		833,333.33	

项 目	年初余额	本期新增 补助金额	本期摊销金 额	期末余额
3. 云房网络 Oracle 财务系统信息化建设项目	160,000.00		160,000.00	
小 计	1,374,816.93		1,064,751.66	310,065.27
合 计	2,374,816.93		2,064,751.66	310,065.27

30、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

31、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	3,633,692,377.64				3,633,692,377.64
其他资本公积	8,213,400.00				8,213,400.00
合 计	3,641,905,777.64				3,641,905,777.64

32、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		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	-1,649,000.00	1,070,000.00			160,500.00			-739,500.00
其中：其他 权益工具投 资公允价值 变动	-1,649,000.00	1,070,000.00			160,500.00			-739,500.00
二、将重分 类进损益的 其他综合收 益								

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		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	
其他综合收益合计	-1,649,000.00	1,070,000.00			160,500.00		-739,500.00

33、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	40,105,252.95	14,074,730.23		54,179,983.18
合计	40,105,252.95	14,074,730.23		54,179,983.18

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50% 以上的，不再提取。

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

34、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	777,360,906.12	488,425,259.72
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-4,578,518.05
调整后年初未分配利润	777,360,906.12	483,846,741.67
加：本年归属于母公司股东的净利润	-2,974,723,821.97	306,726,061.01
减：提取法定盈余公积	14,074,730.23	13,211,896.56
应付普通股股利	137,448,780.15	
年末未分配利润	-2,348,886,426.23	777,360,906.12

35、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	4,365,993,020.56	3,921,666,591.98	4,935,838,613.60	4,125,000,605.92

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	32,296,188.61	28,579,804.35	20,703,916.45	7,006,835.61
合 计	4,398,289,209.17	3,950,246,396.33	4,956,542,530.05	4,132,007,441.53

(1) 本年合同产生的收入情况

A、营业收入、营业成本按产品类型

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	951,881,239.91	856,413,478.12	1,265,055,577.17	1,126,724,087.05
房地产中介服务收入	3,409,111,780.65	3,065,253,113.86	3,647,179,416.89	2,998,276,518.87
基金管理服务收入	5,000,000.00		2,629,223.30	
利息收入			20,974,396.24	
其他业务	32,296,188.61	28,579,804.35	20,703,916.45	7,006,835.61
合计	4,398,289,209.17	3,950,246,396.33	4,956,542,530.05	4,132,007,441.53

B、营业收入按经营地区划分

经营区域	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	合 计
华中区	767,281,826.55	23,670,530.76	39,448.03	5,000,000.00	795,991,805.34
西南区	193,225,071.21				193,225,071.21
华南区			2,747,572,357.89		2,747,572,357.89
华东区			447,153,448.10		447,153,448.10
华北区			214,346,526.63		214,346,526.63
合 计	960,506,897.76	23,670,530.76	3,409,111,780.65	5,000,000.00	4,398,289,209.17

C、营业收入的确认时间划分

收入确认时间	本年度
在某一时点确认收入	4,374,618,678.41
在某段确认收入	23,670,530.76
合计	4,398,289,209.17

(2) 履约义务的说明

对于销售商品类交易，本公司在客户取得相关商品的控制权时完成履约义务；对于提供服务类交易，本公司在提供整个服务的期间根据履约进度确认已完成的履约义务。

36、税金及附加

项 目	本年发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,613,532.21	8,715,448.59
教育费附加	2,826,160.45	3,842,193.16
地方教育发展费	1,844,716.72	2,337,634.54
印花税	1,841,883.06	2,165,220.73
城市堤防费	17,441.61	22,816.21
房产税	918,701.10	545,291.99
土地增值税		588,031.79
土地使用税	108,377.79	513,628.40
环保税		13,209.64
合 计	14,170,812.94	18,743,475.05

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

37、销售费用

项目	本年发生额	上期发生额
运输费		18,253,776.80
广告费	117,000.00	440,986.97
职工薪酬	4,095,914.26	3,798,034.18
办公费	89,476.41	584,784.18
招待费	2,178,745.97	1,776,937.75
其他	8,058,632.32	6,874,308.11
合 计	14,539,768.96	31,728,827.99

38、管理费用

项目	本年发生额	上期发生额
职工薪酬	182,790,148.10	166,311,402.13
折旧费	12,464,053.90	11,262,628.73
办公费	15,243,779.71	8,187,408.92
物业租赁费	36,033,762.14	39,026,753.76
差旅费	2,792,636.66	2,805,912.09
会议费	4,667,001.41	7,375,058.32
中介服务费	9,263,377.92	9,814,593.07
招待费	6,257,011.23	5,769,689.96
车管费	3,807,847.80	2,557,176.55
无形资产摊销	35,207,178.03	27,397,571.52
其它费用	6,616,150.99	17,139,388.52
合 计	315,142,947.89	297,647,583.57

39、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	36,763,416.35	30,948,461.18	12,571,774.38
代扣个人所得税手续费返还	2,347,150.51	488,066.91	
合计	39,110,566.86	31,436,528.09	12,571,774.38

(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	24,191,641.97	16,106,195.38	与收益相关
2..深圳市企业研发开发补贴	4,789,000.00	1,448,000.00	与收益相关
3.深圳市福田区服务业财政奖励补贴	2,010,000.00	687,300.00	与收益相关
4.上海市静安区财政局 2018 年度财政扶持补贴	1,900,000.00	2,800,000.00	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
5.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		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研发	833,333.33	1,000,000.00	与资产相关
7.企业稳岗补贴	475,894.72		与收益相关
8.技改倍增专项资助计划质量品牌双提升类资助补贴	800,000.00		
9.珠海市企业鼓励奖励金	532,128.00	894,000.00	与收益相关
10.Oracle 财务系统信息化建设项目补贴	160,000.00	240,000.00	与资产相关
11.企业技术改造资金	71,418.33	70,016.73	与资产相关
12.杭州市财政局 2018 年度财政扶持补贴		3,700,000.00	与收益相关
13.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
14.2019 年电商项目创新发展扶持计划金		746,800.00	与收益相关
15.江苏苏州姑苏区服务业政策扶持资金		530,000.00	与收益相关
16.武汉东湖开发区企业奖励款		300,000.00	与收益相关
17.武汉市监督管理局知识产权项目补贴		200,000.00	与收益相关
18.其他小额项目		726,149.07	与收益相关
合 计	36,763,416.35	30,948,461.18	

40、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,461,909.89	30,903,920.70
直接投入	60,186,376.38	58,054,763.42
办公费	1,200,798.78	1,661,874.74
物业租赁费	5,332,885.89	5,007,031.74
折旧费	2,726,120.77	1,889,601.23
其它	954,178.37	1,127,052.44
合 计	115,862,270.08	98,644,244.27

41、财务费用

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出	16,268,237.66	27,096,967.15
减：利息收入	9,191,751.27	4,457,146.71
汇兑净损失（收益以“-”列示）		
手续费	8,189,255.89	4,972,946.61
合计	15,265,742.28	27,612,767.05

42、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	-822,253.52	88,313.31
处置以公允价值计量交易性金融资产产生的投资收益	165,537.41	1,278,369.58
合计	-656,716.11	1,366,682.89

43、公允价值变动损益

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
合计		3,392,622.84

44、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	-17,793,417.75	-26,672,310.90
其他应收款坏账损失	3,502,325.37	-6,254,687.36
长期应收款坏账损失	216,981.80	-1,933,336.50
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
合计	-14,074,110.58	-52,783,820.42

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

45、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
商誉减值损失	-2,916,358,950.34	
无形资产商标权减值损失	-47,039,928.83	
合 计	-2,963,398,879.17	

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

46、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	-1,257,883.20	-238,006.21	-1,257,883.20
合 计	-1,257,883.20	-238,006.21	-1,257,883.20

47、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	865,342.01	1,468,719.77	865,342.01
其他	3,276,216.08	1,531,918.23	3,276,216.08
合 计	4,141,558.09	3,000,638.00	4,141,558.09

48、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	275,918.95	582,743.58	275,918.95
其中：固定资产	275,918.95	582,743.58	275,918.95
对外捐赠支出	5,023,000.00	150,000.00	5,023,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	2,655,373.91	1,066,562.88	2,655,373.91
其他	4,426,692.74	1,924,529.76	4,426,692.74
合 计	12,380,985.60	3,723,836.22	12,380,985.60

49、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	5,019,569.45	43,635,584.69
递延所得税费用	5,713,550.34	-12,111,952.80
合 计	10,733,119.79	31,523,631.89

(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	-2,975,455,179.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	-446,318,276.85
子公司适用不同税率的影响	-11,160,652.77
调整以前期间所得税的影响	12,357,779.02
非应税收入的影响	139,545.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,019,880.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,245,480.10
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	464,604,197.54
税收优惠加计扣除	-5,663,872.16
所得税费用	10,733,119.79

50、其他综合收益

详见附注六、33。

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	210,238,136.64	94,623,000.99
其中：价值较大的项目		
收到的银行存款利息收入	5,489,792.18	4,457,146.71
收到的政府补贴收入	13,102,792.21	14,090,294.23
往来款项	108,101,048.52	53,492,861.85
收到受限的货币资金	77,332,869.93	9,120,924.62

(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	263,077,427.79	229,781,705.80
其中：价值较大的项目		
销售费用、管理费用、研发费用	162,138,847.73	185,863,416.44
银行手续费	8,189,255.89	4,936,636.51
往来款	21,560,285.00	17,633,883.09
支付保函保证金	62,461,325.01	15,156,330.00

(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	79,086,707.50	69,156,606.00
其中：价值较大的项目		
收回汇票承兑保证金	79,086,707.50	69,156,606.00

(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	24,235,464.00	112,104,627.03
其中：价值较大的项目		
支付汇票承兑保证金	24,235,464.00	86,522,027.03
非同一控制下购买少数股东股权支付的现金		22,832,600.00

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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,986,188,298.81	301,085,367.67
加：资产减值准备	2,963,398,879.17	
信用减值损失	14,074,110.58	52,783,820.42
固定资产折旧	27,283,892.26	28,779,391.23
无形资产摊销	35,972,629.57	27,206,815.07

补充资料	本年金额	上年金额
长期待摊费用摊销	46,706,684.09	40,718,594.18
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）	1,257,883.20	238,006.21
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	275,918.95	582,743.58
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-3,392,622.84
财务费用（收益以“-”号填列）	18,391,487.66	27,096,967.15
投资损失（收益以“-”号填列）	656,716.11	-1,366,682.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,554,912.34	-12,111,952.80
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）	-6,613,748.00	9,485,719.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-54,934,105.73	30,630,209.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-345,743,547.04	-63,019,985.43
经营活动产生的现金流量净额	-279,908,447.65	437,714,527.80
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	740,118,062.24	994,463,255.67
减：现金的年初余额	994,463,255.67	938,815,028.80
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	-254,345,193.43	55,648,226.87
(2) 本年收到的处置子公司的现金净额		
项 目	金 额	
以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	16,381,521.70	
其中：武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	16,381,521.70	
处置子公司收到的现金净额	16,381,521.70	

(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	740,118,062.24	994,463,255.67
其中：库存现金	114,963.53	186,650.61
可随时用于支付的银行存款	732,493,597.18	994,276,605.06
可随时用于支付的其他货币资金	7,509,501.53	
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	740,118,062.24	994,463,255.67
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	61,397,267.38	见注
合计	61,397,267.38	

(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	16,689,464.00	71,540,707.50
保函保证金	5,862,854.06	6,721,869.63
信用证保证金	12,361,570.49	16,645,608.06
监管货币资金(注)	24,191,561.83	36,211,870.61
诉讼冻结货币资金	2,291,817.00	
合计	61,397,267.38	131,120,055.80

注：杭州云房源软件服务有限公司使用权受限的货币资金 24,191,561.83 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。

54、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	438,842.39	6.5249	2,863,402.71
其中：美元	438,842.39	6.5249	2,863,402.71

55、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
1.生产服务型企业增值税进项税加计扣除	24,191,641.97	其他收益	24,191,641.97
2..深圳市企业研发开发补贴	4,789,000.00	其他收益	4,789,000.00
3.深圳市福田区服务业财政奖励补贴	2,010,000.00	其他收益	2,010,000.00
4.上海市静安区财政局 2018 年度财政扶持补贴	1,900,000.00	其他收益	1,900,000.00
5.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	其他收益	1,833,333.33
6.企业稳岗补贴	475,894.72	其他收益	475,894.72
7.技改倍增专项资助计划质量品牌双提升类资助补贴	800,000.00	其他收益	800,000.00
8.珠海市企业鼓励奖励金	532,128.00	其他收益	532,128.00
9.Oracle 财务系统信息化建设项目补贴	160,000.00	其他收益	160,000.00
10.企业技术改造资金	71,418.33	其他收益	71,418.33
11.贷款贴息	2,123,250.00	财务费用	-2,123,250.00

(2) 政府补助退回情况

本报告期本集团无政府补助退回情况。

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、其他原因的合并范围变动

子公司名称	新设时间	变更原因
湖北国创高新材料科技有限公司	2020.9.30	新设
惠州市云房房地产经纪有限公司	2020.3.18	新设
连云港市云房源数据服务有限公司	2020.5.26	新设

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
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

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		
湖北国创高新材料科技有限公司	湖北武汉市	湖北武汉市	沥青生产销售	100%		100%	设立
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%	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%	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
杭州云房源软件服务有限公司	杭州	杭州	房产中介		66%	66%	收购
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

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		
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		100%	100%	收购
惠州市云房房地产经纪有限公司	惠州	惠州	房产中介		100%	100%	设立
连云港市云房源数据服务有限公司	连云港	连云港	信息技术咨询		100%	100%	设立
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%	-700,900.07		-721,686.16
监利县国创市政建设管理有限公司	19%	791,440.81		14,986,077.91

A、期末数/本期数

项目	陕西国创	监利国创
流动资产	4,389,439.36	73,991,326.61
非流动资产	44,800.94	110,480,214.77
资产合计	4,434,240.30	184,471,541.38
流动负债	6,037,987.30	105,597,447.10
负债合计	6,037,987.30	105,597,447.10
营业收入	3,186,690.27	3,701,959.09
净利润	-1,557,555.71	4,165,477.95
综合收益总额	-1,557,555.71	4,165,477.95
经营活动现金流量	1,923,644.12	54,682.24

B、年初数/上年数

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

2、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
湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司	武汉	武汉	资源循环利用开发咨询利用	40.91%		权益法
卓家好房(杭州)科技有限公司	杭州	杭州	房地产经纪业务	30.00%		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/本期发生额
	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司	卓家好房(杭州)科技有限公司	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司
流动资产	227,843,792.64	16,314,117.59	43,663,266.83	237,425,303.22
非流动资产	5,991,863.59	382,055.71	574,141.43	352,862.66
资产合计	233,835,656.23	16,696,173.30	44,237,408.26	236,623,072.57
流动负债	13,228,555.80	138,750.88	14,735,546.55	17,761,216.65
负债合计	13,228,555.80	138,750.88	14,735,546.55	17,761,216.65
按持股比例计算的净资产份额	44,121,420.08	6,773,641.51	8,850,558.51	43,772,371.18
对联营企业权益投资的账面价值	44,121,420.08	8,765,499.43	11,063,198.14	43,772,371.18
营业收入	13,175,990.56		22,904,613.22	21,964,962.28

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/本期发生额
	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司	湖北省长江资源循环利用及装备创新中心有限公司	卓家好房(杭州)科技有限公司	武汉市江夏区尚泽小额贷款有限责任公司
净利润	1,598,516.02	-392,266.79	-2,498,138.29	1,021,810.88
其他综合收益				
综合收益总额	1,598,516.02	-392,266.79	-2,498,138.29	1,021,810.88
本年收到的来自联营企业的股利				5,728,750.00

注：按持股比例计算的净资产份额与对联营企业权益投资的账面价值存在差异，是由于相应公司章程中规定，各股东按照实缴资本享有相应的权益。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
联营企业：		
投资账面价值合计	6,500,000.00	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
—其他综合收益		-
—综合收益总额	-	7,904.25

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

2020 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、附注（六）7及附注（六）11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2020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526,400,000.00元（2019年12月31日：267,685,870.56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			41,000,000.00	41,000,000.00
（二）应收款项融资				
（1）应收票据			69,255,243.44	69,255,243.44

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
(2) 应收账款				
(二) 其他权益工具投资			7,070,000.00	7,070,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			117,325,243.44	117,325,243.44

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) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该层次计量的理财产品，因投资的方向和范围包括银行存款、衍生金融工具等，投资的资产组合执行动态管理，理财产品的公允价值变动难于计量，故采用成本金额确认为公允价值。

(2) 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；

(3) 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，本年度实现盈利，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	28.89%	28.89%

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、其他关联方情况

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

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
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
加皇投资（香港）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	子公司深圳云房关键管理人员
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

注：1）2019 年 5 月，同受一方控制的关联方湖北武麻高速公路有限公司已出售，并与同月办理完资产交割手续。

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

①采购商品/接受劳务情况

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	35,360,598.27	23,558,105.02
武汉爱康沥青混凝土有限公司	接受劳务	1,365,451.20	
湖北国创佳智教育投资有限公司	咨询服务	2,000,000.00	
深圳市万通融资担保有限公司	按揭代办手续费	13,617,900.00	10,580,283.02

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）B。

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
武汉爱康沥青混凝土有限公司	出售沥青	267,632.04	18,984,943.92
湖北国创道路工程有限公司	出售沥青	2,936,271.29	7,563,514.96

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	提供劳务		40,128,174.47
湖北武麻高速公路有限公司	提供劳务	10,688,382.16	6,619,366.41
云房网络(香港)代理有限公司	商标使用权费	457,215.00	492,679.00
深圳市万通融资担保有限公司	按揭转介收入	7,496,617.60	5,782,318.87

(2) 关联租赁情况

① 本集团子公司深圳市大数云房网络科技有限公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入	
		本年数	上年同期数
深圳市万通融资担保有限公司	办公楼	1,549,054.78	1,896,458.55

② 本集团作为承租人

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

① 本集团作为担保方

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	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	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	2020.3.9	2021.2.18	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	80,000,000.00	2020.3.18	2021.3.17	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	否

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	50,000,000.00	2020.11.5	2023.11.5	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	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	深圳市大数云房网络科技有限公司	70,000,000.00	2020.5.22	2021.3.28	否
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	2020.3.4	2021.3.3	否
深圳市云房网络科技有限公司与湖北国创高新材料股份有限公司	深圳市世华房地产投资顾问有限公司	100,000,000.00	2020.5.16	2025.5.15	否

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	2019.4.12	2020.4.15	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	2020.4.21	2021.4.20	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	2019.4.25	2020.4.24	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	105,000,000.00	2020.5.14	2021.5.13	否
国创高科实业集团有限公司	湖北国创道路材料技术有限公司	10,000,000.00	2020.6.11	2021.6.10	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	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	100,000,000.00	2020.7.27	2021.7.15	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	2,046,500.00	2018.12.31	2021.12.31	否

(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	7,923,980.00	6,350,500.00

(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。

2021 年 3 月 8 日，公司与项目公司签订补充协议，协议中约定并承诺，最迟于 2022 年 12 月 31 日前交付房产。同时约定相应的违约责任：1、无法在约定期限前向公司交付房产，则项目公司应向公司支付违约金，违约金的计算标准为：以公司前期投入的 20,000 万元为基数，自 2023 年 1 月 1 日起，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的 120% 计算至房产全部交付完毕之日；2、如房产交付逾期超过 60 个工作日，公司有权要求项目公司支付相应的违约金。违约金标准为公司投入资金的 10%，即项目公司应向公司支付违约金 2000 万元。同时有权要求其立即返还 20,000 万元本金及利息。利息的计算标准为：以前期投入的 20,000 万元为基数，自实际投入该笔资金之日起，按照中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率上浮 20% 计算至其全部归还完毕公司投入本金之日止。

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”），项目已经与 2019 年度完工验收。

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 2020 年 12 月 31 日，道路工程已支付全部股权转让款。

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”）、易融租网络科技（武汉）有限公司（以下简称“易融租”）共同设立湖北国创汇成股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下统称为“协议三方”）

2020 年 1 月，协议三方共同出资设立湖北国创汇成股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国创汇成”），高投产业基金被指定为基金管理人，注册资本为 33000 万元人民币，高投产业基金认缴 300 万元，占注册资本的 0.91%，国创集团认缴 28700 万元，占注册资本的 86.97%，易融租认缴 4000 万元，占注册资本的 12.12%。

F、公司与国创汇成、丽水同行奋力企业管理合伙企业（有限合伙）共同设立卓家好房（杭州）科技有限公司（以下统称为“协议三方”）

2020 年 8 月，协议三方共同出资设立卓家好房（杭州）科技有限公司（以下简称“卓家好房”），卓家好房主要以网络技术服务、房地产经纪互联网数据服务为主，注册资本 4000 万元人民币，公司认缴 1200 万元，占注册资本的 30%，国创汇成认缴 1600 万元，占注册资本的 40%，丽水同行奋力企业管理合伙企业（有限合伙）认缴 1200 万元，占注册资本的 30%。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

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	12,358,346.65	1,066,808.57	11,143,992.29	557,199.61
武汉爱康沥青混凝土有限公司	7,709,938.39	755,872.63	11,052,352.03	552,617.60
湖北武麻高速公路有限公司	1,489,916.17	74,495.81	4,178,918.59	208,945.93

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
合 计	21,558,201.21	1,897,177.01	26,375,262.91	1,318,763.14
其他应收款：				
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	
国创高科实业集团有限公司			66,183.56	6,618.36
合 计			24,176,455.26	925,694.45
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	221,558,201.21	1,897,177.01	250,551,718.17	2,244,457.59

(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
应付账款	武汉爱康沥青混凝土有限公司	1,365,451.20	
其他应付款	武汉优尼克工程纤维有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2020 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 2020 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

本期无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、前期差错更正

A、更正事项的性质及原因

2020 年度，湖北证监局公司检查处对公司进行现场专项检查，发现公司 2017 年度至 2019 年度期间开展的电子产品业务，实际为贸易类业务，企业在该类业务中，公司向客户销售的产品必须向客户指定供应商采购，公司不承担向客户转让商品的主要责任及商品的存货、质量及价格风险，实质上为主要代理人。

根据《企业会计准则第 14 号—收入》（2017 年修订）第三十四条规定，企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

公司 2017 年度至 2019 年度对电子产品业务采用的总额法核算相应的营业收入及成本，根据《企业会计准则》相关规定，应采用净额法核算营业收入及成本。

追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
电子贸易类业务总额法改净额法	公司董事会批准	营业总收入	
电子贸易类业务总额法改净额法	公司董事会批准	营业收入	
电子贸易类业务总额法改净额法	公司董事会批准	营业成本	

2、更正事项的财务影响和更正后的财务指标

A、对 2019 年度合并利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正金额	更正后金额
营业总收入	5,137,520,453.33	-180,977,923.28	4,956,542,530.05
营业收入	5,116,546,057.09	-180,977,923.28	4,935,568,133.81
营业成本	4,312,985,364.81	-180,977,923.28	4,132,007,441.53

B、对 2019 年度母公司利润表的影响

金额单位：人民币元

报表项目	更正前金额	更正金额	更正后金额
营业收入	1,088,798,112.78	-180,977,923.28	907,820,189.50
营业成本	964,020,888.91	-180,977,923.28	783,042,965.63

2、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(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、对外投资业务。

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

2020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	960,506,897.76	23,670,530.76	3,409,111,780.65	5,000,000.00		4,398,289,209.17		4,398,289,209.17
分部间交易收入	37,271,306.18						-37,271,306.18	
销售费用	13,707,805.85		831,963.11			14,539,768.96		14,539,768.96
利息收入	1,879,549.75	3,717,437.36	3,409,619.36	185,144.80		9,191,751.27		9,191,751.27
利息费用	13,520,666.06	233,208.33	2,637,613.27			16,268,237.66		16,268,237.66
信用减值损失	-14,180,349.66	-14,908,830.64	-7,765,749.71	140,364.80		-36,714,565.21	22,640,454.63	-14,074,110.58
折旧费和摊销费	14,220,962.86	841,826.22	92,819,384.72			107,882,173.80		107,882,173.80
利润总额（亏损）	136,083,869.84	-13,184,230.75	-65,627,307.74	1,400,985.34		58,673,316.69	-3,034,128,495.71	-2,975,455,179.02
资产总额	5,780,069,718.05	296,172,682.84	1,752,851,590.59	15,643,343.31		7,844,737,334.79	-4,424,182,988.40	3,420,554,346.39
负债总额	803,717,644.38	165,062,550.52	455,284,907.22	2,670,819.51		1,426,735,921.63	-272,506,666.23	1,154,229,255.40
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	2,636,084.61	58,017.70	132,951,281.01	386,198.23		136,031,581.55		136,031,581.55

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	1,212,461,569.39	73,297,924.23	3,647,179,416.89	23,603,619.54		4,956,542,530.05		4,956,542,530.05
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

(3) 对外交易收入信息

项目	本年金额	上期金额
沥青产品收入	959,621,942.51	1,196,393,475.02
电子产品收入	884,955.25	16,068,094.37
房地产中介服务收入	3,409,111,780.65	3,647,179,416.89
工程劳务收入	23,670,530.76	73,297,924.23
基金管理服务收入	5,000,000.00	2,629,223.30
发放贷款利息收入		20,974,396.24
合计	4,398,289,209.17	4,956,542,530.05

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	4,398,289,209.17	4,956,542,530.05
中国大陆地区以外的国家和地区		
合计	4,398,289,209.17	4,956,542,530.05

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	993,972,516.30
中国大陆地区以外的国家和地区	
合计	993,972,516.30

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

本年有99,746,403.57元的营业收入系来自于沥青分部对某单一客户的销售收入，占沥青分部收入的比重为10.39%。

3、新冠肺炎疫情相关租金减让简化处理的影响

本集团对于全部符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）适用范围和条件的租赁合同，采用简化处理方法（详见附注四、29“租赁”）。

采用上述简化处理方法导致本集团 2020 年度营业成本减少 14,180,326.86 元，管理费用减少 5,627,867.59 元、“归属于母公司股东的净利润”增加 14,856,145.84 元。

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	266,852,624.17
1 至 2 年	36,830,021.58
2 至 3 年	26,260,704.37
3 至 4 年	8,011,043.73
4 至 5 年	5,461,695.84
5 年以上	19,818,510.29
小 计	363,234,599.98
减：坏账准备	53,097,233.51
合 计	310,137,366.47

(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					
按组合计提坏账准备的应收账款	363,234,599.98	100.00	53,097,233.51	13.20	310,137,366.47
其中：					
组合 1	363,234,599.98	100.00	53,097,233.51	13.20	310,137,366.47
合 计	363,234,599.98	—	53,097,233.51	—	310,137,366.47

类别	年初余额				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					
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

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）	266,852,624.17	13,342,631.21	5.00%
1年至2年（含2年）	36,830,021.58	3,683,002.16	10.00%
2年至3年（含3年）	26,260,704.37	7,878,211.31	30.00%
3年至4年（含4年）	8,011,043.73	4,005,521.87	50.00%
4年至5年（含5年）	5,461,695.84	4,369,356.67	80.00%
5年以上	19,818,510.29	19,818,510.29	100.00%
合计	363,234,599.98	53,097,233.51	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	39,062,094.45	15,394,037.06		1,358,898.00		53,097,233.51
合计	39,062,094.45	15,394,037.06		1,358,898.00		53,097,233.51

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,931,186.57

(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 178,189,069.78 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 49.06%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 26,872,698.63 元。

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利		5,728,750.00
其他应收款	76,886,414.65	98,507,504.18
合 计	76,886,414.65	104,236,254.18

(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
小 计		
减：坏账准备		
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	30,332,953.14
1 至 2 年	53,002,524.74
2 至 3 年	177,981.28
3 至 4 年	486,500.00
4 至 5 年	-
5 年以上	4,880.00

账 龄	年末余额
小 计	84,004,839.16
减：坏账准备	7,118,424.51
合 计	76,886,414.65

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	4,183,692.26	10,625,783.61
备用金借支	412,739.96	3,117,033.08
对子公司的应收款项	63,026,885.24	57,851,363.24
往来应收款项	16,381,521.70	32,763,043.40
小 计	84,004,839.16	104,357,223.33
减：坏账准备	7,118,424.51	5,849,719.15
合 计	76,886,414.65	98,507,504.18

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）	
2020 年 1 月 1 日余额	5,769,419.15		80,300.00	5,849,719.15
2020 年 1 月 1 日余额在本 年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-211,491.20		211,491.20	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	1,555,616.56			1,555,616.56
本年转回				
本年转销				
本年核销			-286,911.20	-286,911.20

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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）	合计
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	7,113,544.51		4,880.00	7,118,424.51

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	5,849,719.15	1,555,616.56		286,911.20		7,118,424.51
合 计	5,849,719.15	1,555,616.56		286,911.20		7,118,424.51

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	386,889.00

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	36,474,876.04	1-2 年	43.42	3,629,466.50
监利县国创市政 建设管理有限公司	往来款	20,002,500.00	1 年内	23.81	1,000,125.00
毛惠兰	股权转让 款	16,381,521.70	1-2 年	19.50	1,638,152.17
湖北国创道路技 术有限公司	往来款	4,049,509.20	1 年内及 3-4 年	4.82	376,400.46
武汉市国创汇智 投资管理有限公司	往来款	1,500,000.00	1 年内	1.79	75,000.00
合 计	—	78,408,406.94	—	93.34	6,719,144.13

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	4,498,868,505.00		4,498,868,505.00	4,487,868,505.00		4,487,868,505.00
对联营、合营企业投资	63,950,117.66		63,950,117.66	43,872,371.18		43,872,371.18
合计	4,562,818,622.66		4,562,818,622.66	4,531,740,876.18		4,531,740,876.18

(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		
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		
监利县国创市政建设管理有限公司	55,282,500.00			55,282,500.00		
深圳市云房网络科技有限公司	4,100,140,000.00			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	49,000,000.00	11,000,000.00		60,000,000.00		
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	4,487,868,505.00	11,000,000.00		4,498,868,505.00		

(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							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
武汉市江夏区尚泽小额贷款有限公司	43,772,371.18			349,048.91						44,121,420.09
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	8,900,000.00		-234,500.57						8,765,499.43
卓家好房(杭州)科技有限公司		12,000,000.00		-936,801.86						11,063,198.14
小 计	43,872,371.18	20,900,000.00		-822,253.52						63,950,117.66
合 计	43,872,371.18	20,900,000.00		-822,253.52						63,950,117.66

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	752,034,693.20	656,795,530.67	901,875,874.30	779,035,240.84
其他业务	15,247,133.35	12,290,167.41	5,944,315.20	4,007,724.79
合 计	767,281,826.55	669,085,698.08	907,820,189.50	783,042,965.63

(1) 本年合同产生的收入情况

A、营业收入、营业成本按产品类型

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
沥青产品收入	752,034,693.20	656,795,530.67	901,875,874.30	779,035,240.84
其他业务收入	15,247,133.35	12,290,167.41	5,944,315.20	4,007,724.79
合计	767,281,826.55	669,085,698.08	907,820,189.50	783,042,965.63

B、营业收入按经营区域划分

经营区域	本年度
华中区	767,281,826.55
合计	767,281,826.55

C、营业收入的确认时间划分

收入确认时间	本年度
在某一时点确认收入	767,281,826.55
合计	767,281,826.55

(1) 履约义务说明

对于销售商品类交易，本公司在客户取得相关商品的控制权时完成履约义务；对于提供服务类交易，本公司在提供整个服务的期间根据履约进度确认已完成的履约义务。

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	140,410,000.00	108,609,677.62
处置对子公司的长期股权投资产生的投资收益		5,526,086.80

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	-822,253.52	88,313.31
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,287,306.00	1,278,369.60
合 计	138,300,440.48	115,502,447.33

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	-1,257,883.20	
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	14,695,024.38	
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	1,885,467.05	
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	-1,719,929.64	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

项 目	金 额	说 明
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	-8,239,427.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	5,363,251.08	
所得税影响额	746,178.21	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	4,617,072.87	

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	-79.32%	-3.25	-3.25
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-79.45%	-3.25	-3.25

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