

股票简称:金田 A5/金田 B5 股票代码:400016/420016 主办券商:国信证券 公告编号:2019-23

金田实业(集团)股份有限公司

GINTIAN INDUSTRY(GROUP) CO., LTD

2019 年第一季度报告

二〇一九年四月

目录

第一节	重要提示.....	3
第二节	公司基本情况.....	4
第三节	重要事项.....	6
第四节	报表及附注.....	8

一、重要提示

1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3、公司全体董事出席董事局会议审议季度报告。

4、公司负责人马钟鸿、财务总监谢本移声明并保证财务报告的真实、准确、完整。

5、本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

1、公司简介

中文名称	金田实业(集团)股份有限公司
外文名称	GINTIAN INDUSTRY(GROUP) CO.,LTD
法定代表人	马钟鸿
注册地址	广东省深圳市盐田区综合保税区金马创新产业园 B 栋九层
现办公地址	广东省深圳市盐田区综合保税区金马创新产业园 B 栋九层
邮政编码	518083
公司网址	无
董事局秘书	安汪
联系电话	0755-22745250 转 688
传真号码	0755-22745280
电子信箱	Regintian@163.com
联系地址	广东省深圳市盐田区综合保税区金马创新产业园 B 栋九层

2、公司主要会计数据和财务指标

2.1 主要会计数据

(币别/单位：人民币/元)

项 目	2019 年第一季度	2018 年第一季度	比上年增 减%
营业收入	3,155,727.64	8,601,971.40	-63.31
利润总额	-1,928,623.17	-4,563,640.66	-57.74
归属于公司股东的净利润	-1,928,623.17	-4,563,640.66	-57.74
归属于公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	-1,945,614.38	-4,665,142.87	-58.29
经营活动产生的现金流量净 额	-1,688,780.45	-6,107,093.32	-72.35

总资产	83,871,049.99	84,778,514.26	-1.07
归属于公司股东的净资产	78,485,835.27	71,138,923.72	10.33

2.2 主要财务指标

(币别/单位：人民币/元)

项 目	2019 年第一季 度	2018 年第一季度	比上年增减%
基本每股收益	-0.0048	-0.0137	-64.96%
稀释每股收益	-0.0048	-0.0137	-64.96%
扣除非经常性损益后的基本每股 收益	-0.0049	-0.0140	-65.00%
加权平均净资产收益率%	-2.4275	-6.2142	-60.94%
扣除非经常性损益后加权平均净 资产收益率%	-2.4488	-6.3524	-61.45%
每股经营活动产生的现金流量净 额	-0.0042	-0.0183	-77.05%
归属于公司股东的每股净资产	0.1962	0.2134	-8.06%

说明：（1）报表合并范围是：集团本部、物业公司、房地产销售公司、金田创新公司。

3、股本及股东情况

3.1 报告期末股东总数为：88162 户。

3.2 前十名股东及持股情况如下：

前十名股东持股情况

序号	股东名称	持股数量（股）	占比 （%）	股东性质	股份性质
1	深圳市四季投资控股有限公司	36,094,133	9.02%	境内非国有法人	A 股
3	四季投资海外有限公司	22,197,958	5.55%	境外法人	B 股
2	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	21,381,379	5.34%	国有法人	A 股
4	金田实业(集团)股份有限公司工会委员会	9,829,992	2.46%	境内非国有法人	A 股

5	深圳市纺织（集团）股份有限公司	7,978,422	1.99%	国有法人	A 股
6	中国信达资产管理股份有限公司	7,293,040	1.82%	国有法人	A 股
7	平安银行股份有限公司	4,816,260	1.20%	境内非国有法人	A 股
8	BOCI SECURITIES LIMITED	3,831,613	0.96%	境外法人	B 股
9	佛山市新元资产管理有限公司	3,231,418	0.81%	国有法人	A 股
10	胡慧辉	2,927,608	0.73%	自然人	A 股+B 股

三、重要事项

1、公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

2、报告期内发生的承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

适用 不适用

3、报告期内公司的重大担保事项；重大合同订立事项。

适用 不适用

4、报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

适用 不适用

四、附录

1、财务报表

2、财务报表附注

金田实业（集团）股份有限公司

董事局

2019 年 4 月 24 日

合并资产负债表

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注六	2019.03.31	2018.12.31
流动资产：			
货币资金	1	10,170,731.16	12,467,632.04
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	2	14,962,149.57	14,906,440.07
其中：应收票据			
应收账款		14,962,149.57	14,906,440.07
预付款项			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3	17,173,959.77	17,167,643.53
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	4	5,247.95	11,496.88
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		42,312,088.45	44,553,212.52
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	5	3,147,706.49	3,203,905.97
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
油气资产			
无形资产	6	18,169.20	11,429.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7	628,301.85	668,699.85
递延所得税资产			
其他非流动资产	8	37,764,784.00	37,764,784.00
非流动资产合计		41,558,961.54	41,648,819.78
资产总计		83,871,049.99	86,202,032.30

合并资产负债表(续)

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注六	2019.03.31	2018.12.31
流动负债：			
短期借款			
应付票据及应付账款			
预收款项	9	58,641.47	146,016.60
应付职工薪酬	10	414,384.41	567,294.10
应交税费	11	143,665.25	141,515.01
其他应付款	12	4,768,523.59	4,932,748.15
其中：应付利息			
应付股利			
其他流动负债			
流动负债合计		5,385,214.72	5,787,573.86
非流动负债：			
长期借款			
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		5,385,214.72	5,787,573.86
股东权益：			
实收资本	13	400,120,286.00	400,120,286.00
资本公积	14	809,677,303.74	809,677,303.74
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	15	-1,131,311,754.47	-1,129,383,131.30
归属于母公司股东权益合计		78,485,835.27	80,414,458.44
少数股东权益			
股东权益合计		78,485,835.27	80,414,458.44
负债和股东权益总计		83,871,049.99	86,202,032.30

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注六	本期数	上年同期数
一、营业收入		3,155,727.64	8,601,971.40
其中：营业收入	16	3,155,727.64	8,601,971.40
二、营业总成本		5,101,342.02	13,267,114.27
其中：营业成本	16	2,914,742.90	7,387,165.11
营业税金及附加	17	16,598.23	11,356.76
销售费用	18		1,402,039.22
管理费用	19	2,176,724.53	4,280,483.76
研发费用			
财务费用	20	-6,723.64	186,069.42
其中：利息费用			
利息收入		17,491.71	
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	21		86,291.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,945,614.38	-4,578,851.84
加：营业外收入	22	17,417.84	15,211.18
减：营业外支出	23	426.63	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,928,623.17	-4,563,640.66
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,928,623.17	-4,563,640.66
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,928,623.17	-4,563,640.66
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润		-1,928,623.17	-4,563,640.66
2、少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			-18,555.28
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			-18,555.28
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			-18,555.28
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			-141,848.05
6、其他			
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		-1,928,623.17	-4,582,195.94
归属于母公司股东的综合收益总额		-1,928,623.17	-4,582,195.94
归属于少数股东的综合收益总额			

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注六	本期数	上年同期数
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		3,373,131.91	10,123,889.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	24.（1）	101,726.19	914,025.39
经营活动现金流入小计		3,474,858.10	11,037,914.65
购买商品、接受劳务支付的现金		673,866.36	6,790,448.68
支付给职工以及为职工支付的现金		3,899,970.99	7,068,560.46
支付的各项税费		139,263.20	332,031.84
支付其他与经营活动有关的现金	24.（2）	450,538.00	2,953,966.99
经营活动现金流出小计		5,163,638.55	17,145,007.97
经营活动产生的现金流量净额		-1,688,780.45	-6,107,093.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	24.（3）		86,291.03
投资活动现金流入小计			10,086,291.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		623,106.90	49,428.91
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		623,106.90	49,428.91
投资活动产生的现金流量净额		-623,106.90	10,036,862.12
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			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-101,392.29
五、现金及现金等价物净增加额		-2,311,887.35	3,828,376.51
加：期初现金及现金等价物余额		6,403,042.30	20,839,063.19
六、期末现金及现金等价物余额		4,091,154.95	24,667,439.70

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

项 目	本年数						
	归属于母公司股东的股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	400,120,286.00	809,677,303.74	-	-	-1,129,383,131.30	-	80,414,458.44
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	400,120,286.00	809,677,303.74	-	-	-1,129,383,131.30	-	80,414,458.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,928,623.17	-	-1,928,623.17
（一）综合收益总额					-1,928,623.17		-1,928,623.17
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股							
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积					-		
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配						-	-
4、其他							
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)		-					
2、盈余公积转增资本(或股本)							
3、盈余公积弥补亏损					-	-	
4、其他							
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	400,120,286.00	809,677,303.74	-	-	-1,131,311,754.47	-	78,485,835.27

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表
2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数						少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	333,433,584.00	1,557,141,563.22	-345,290.00	22,848,686.49	-1,156,579,866.57		756,498,677.14	
加：会计政策变更								
前期差错更正		-680,777,557.48					-680,777,557.48	
其他								
二、本年初余额	333,433,584.00	876,364,005.74	-345,290.00	22,848,686.49	-1,156,579,866.57	-	75,721,119.66	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	66,686,702.00	-66,686,702.00	345,290.00	-22,848,686.49	27,196,735.27	-	4,693,338.78	
（一）综合收益总额			-141,848.05		4,348,048.78	-	4,206,200.73	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-		
1、股东投入的普通股								
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-		
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转	66,686,702.00	-66,686,702.00	-	-22,848,686.49	22,848,686.49	-		
1、资本公积转增资本(或股本)	66,686,702.00	-66,686,702.00						
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损				-22,848,686.49	22,848,686.49			
4、其他								
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-		
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他			487,138.05				487,138.05	
四、本期期末余额	400,120,286.00	809,677,303.74	-	-	-1,129,383,131.30	-	80,414,458.44	

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十四	2019.03.31	2018.12.31
流动资产：			
货币资金		6,249,826.03	6,333,254.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	1	24,045,851.56	25,044,488.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		30,295,677.59	31,377,742.56
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	30,000,001.00	30,000,001.00
投资性房地产			
固定资产		72,884.61	81,277.02
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,083.75	5,267.50
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,077,969.36	30,086,545.52
资产总计		60,373,646.95	61,464,288.08

资产负债表(续)

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十四	2019.03.31	2018.12.31
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		339,496.10	138,936.10
应交税费		22,019.11	18,901.66
其他应付款		4,115,379.45	4,031,179.45
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		4,476,894.66	4,189,017.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		4,476,894.66	4,189,017.21
股东权益：			
实收资本		400,120,286.00	400,120,286.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		806,029,647.74	806,029,647.74
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-1,150,253,181.45	-1,148,874,662.87
股东权益合计		55,896,752.29	57,275,270.87
负债和股东权益总计		60,373,646.95	61,464,288.08

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十四	本期数	上年同期数
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,392,556.80	1,317,849.64
研发费用			
财务费用		-14,364.85	-18,292.60
其中：利息费用			
利息收入		14,996.84	
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	3		86,291.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		-1,378,191.95	-1,213,266.01
加：营业外收入			
减：营业外支出		326.63	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,378,518.58	-1,213,266.01
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,378,518.58	-1,213,266.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,378,518.58	-1,213,266.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-1,378,518.58	-1,213,266.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十四	本期数	上年同期数
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,104,996.84	19,372.60
经营活动现金流入小计		1,104,996.84	19,372.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,123,329.16	881,088.78
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		80,082.68	367,637.37
经营活动现金流出小计		1,203,411.84	1,248,726.15
经营活动产生的现金流量净额		-98,415.00	-1,229,353.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			86,291.03
投资活动现金流入小计			10,086,291.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			10,086,291.03
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			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-98,415.00	8,856,937.48
加：期初现金及现金等价物余额		268,664.82	11,873,932.00
六、期末现金及现金等价物余额		170,249.82	20,730,869.48

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

项 目	本年数					
	归属于母公司股东的股东权益					股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	400,120,286.00	806,029,647.74	-	-	-1,148,874,662.87	57,275,270.87
二、本年初余额	400,120,286.00	806,029,647.74	-	-	-1,148,874,662.87	57,275,270.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,378,518.58	-1,378,518.58
（一）综合收益总额			-		-1,378,518.58	-1,378,518.58
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对股东的分配						
4、其他						
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)						
2、盈余公积转增资本(或股本)						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	400,120,286.00	806,029,647.74	-	-	-1,150,253,181.45	55,896,752.29

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2019年1-3月

编制单位：金田实业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数					股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	333,433,584.00	872,716,349.74	-	22,848,686.49	-1,167,708,083.48	61,290,536.75
二、本年初余额	333,433,584.00	872,716,349.74	-	22,848,686.49	-1,167,708,083.48	61,290,536.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	66,686,702.00	-66,686,702.00	-	-22,848,686.49	18,833,420.61	-4,015,265.88
（一）综合收益总额			-		-4,015,265.88	-4,015,265.88
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积						
2、提取一般风险准备						
3、对股东的分配						
4、其他						
（四）股东权益内部结转	66,686,702.00	-66,686,702.00	-	-22,848,686.49	22,848,686.49	
1、资本公积转增资本(或股本)	66,686,702.00	-66,686,702.00				
2、盈余公积转增资本(或股本)						
3、盈余公积弥补亏损				-22,848,686.49	22,848,686.49	
4、其他						
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	400,120,286.00	806,029,647.74	-	-	-1,148,874,662.87	57,275,270.87

载于第13页至第81页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

金田实业(集团)股份有限公司
2019年第一季度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

金田实业(集团)股份有限公司(以下简称“金田实业”或“公司”或“本公司”)系于1988年2月8日经深圳市人民政府办公厅深府办[1988]148号文件批准,由深圳市纺织工业供销公司、深圳市发展银行和94位自然人联合发起设立的股份有限公司。原公司名:深圳市金田实业股份有限公司。注册资本1070万元。领取深民法字00079号企业法人营业执照,注册号:914403001921782245。

1989年经中国人民银行深圳特区分行批准,公司公开发售A股1,070,000股,面值10元,1991年7月3日在深圳证券交易所上市。

1989年8月至1991年10月期间派发红股7,507,050.00股,扩股发行24,509,280.00股,每股面值1元,合计增加股本32,016,330.00元,股本增加至42,716,330.00元。

1993年经中国人民银行深圳经济特区分行深人复字(1993)第165号文批准,配售内部职工股380万股,每股面值1元,配售价人民币11.45元。变更后注册资本增加至46,516,330.00元。1993年5月,公司经中国人民银行特区分行批准,发行B股38,000,000股,每股面值1元,发行价每股人民币11.45元,折港币10.71元,变更后注册资本增加至84,516,330.00元,并在深圳证券交易所上市。1992年中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字(1992)第046号批复“同意公司派发红股10,679,082股”,1992年3月派发红股10,679,082股;深人银复字(1993)第159号批复“同意公司向股东每10股普通股送红股8股”,1993年3月27日派发红股42,716,329股;合计实收股本53,395,411.00元,变更后股本为137,911,741.00元。

1994年深圳市证券管理办公室深证办复(1994)第106号文批复“同意公司以每10股送4股向股东派发红股”和“同意公司向股东配售新股,每10股配售1股”。1994年5月派发红股48,261,364股,实收A股39,394,695股,实收B股8,866,669股;1994年7月配售B股4,686,666股,每股港币3.83元,计港币17,949,930.81元,折人民币20,103,922.51元,其中股本折人民币4,686,666.00元,资本公积15,417,256.61元;1994年8月配售A股13,939,642股,每股人民币4.3元,计人民币59,901,760.6元,其中股本计人民币13,930,642.00元,资本

公积45,971,118.60元，变更后股本为204,790,543.00元。

1994年12月2日经深圳市经济发展局深经复[1994]381号文件批复同意，公司由原深圳市金田实业股份有限公司更名为金田实业(集团)股份有限公司。

1995年深圳证券管理办公室深证办复（1995）67号文批复“公司1994年度分红派息方案，每10股送2股红股”，共派发红股40,958,108股。实收股本人民币40,958,108.00元，其中A股30,647,441.00元，B股10,310,667.00元；1995年中国证监会证监发审字（1995）69号文批准“公司1995年度向全体股东配售45,971,162股普通股（每10股配售2.5股）”，共配售32,112,670股，实收A股股本人民币32,112,670.00元，溢价98,920,882.40元计入资本公积。变更后实收股本为277,861,321.00元。

1996年深圳证券管理办公室深证办复（1996）46号文批复，同意“公司1995年分红派息方案，每10股送0.22股红股，共计6,112,949.00元；资本公积转增股本每10股转增1.78股，计人民币49,459,314.00元。”共计增加股本55,572,263.00元，变更后实收股本为333,433,584.00元。

公司于2002年6月14日退出深A股主板市场。

2017年2月27日，公司召开股权分置改革A股市场相关股东会议，审议通过了《关于公司股权分置改革方案的议案》等议案和修改后的章程规定，公司采用“现金捐赠+资本公积金定向转增股本”方式，即：流通A股股东每10股将新增2.7股，流通B股股东每10股将新增2.0股，原非流通股股东股份数量不变但获得流通权。股改方案实施股份变更登记日为2018年11月20日，非流通股股份性质变更为限售股日为2018年12月10日。由此增加注册资本人民币66,686,702元，变更后注册资本为人民币400,120,286元。

经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含限制项目）；计算机软件、信息系统设计、集成、维护；房地产开发与经营；物业管理。公司住所：深圳市盐田区盐田综合保税区金马创新产业园B栋9层。

公司第一大股东为深圳市四季投资控股有限公司。

本财务报表业经本公司董事局于2019年4月24日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

本公司 2019 年第一季度纳入合并范围的子公司共 3 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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 2019 年 3 月 31 日的财务状况及 2019 年第一季度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事物业管理。本公司及各子公司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”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、31“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 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。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定当地货币为其记账本位币。本公司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（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、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

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。控制是指本公司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，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

(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，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司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。

公司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被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司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、13、（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。本公司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，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司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

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，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。

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/当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的【即期汇率/当期平均汇率/当期加权平均汇率（按照公司实际情况描述）】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。

在处置本公司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/所有者权益项目下列示的、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。

9、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方

最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

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

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

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

使用的利率。

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

（3）金融资产减值

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为 1 年。

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

平。

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同及贷款承诺

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

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合账龄分析法	根据账龄划分
合并范围内关联方组合	根据是否纳入合并范围划分

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合账龄分析法	账龄分析法。
合并范围内关联方组合	按个别认定法计提坏账准备

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	1.00	1.00
1-2年	5.00	5.00
2-3年	10.00	10.00
3年以上	15.00	15.00

b. 组合中，合并范围内关联方组合不计提坏账准备。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：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；等等。

（3）坏账准备的转回

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

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法。

低值易耗品于领用时按分次摊销法；包装物于领用时按一次摊销法。

12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（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；本公司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。

本公司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，本公司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。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长

期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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公司不一致的，按照本公司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。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司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。本公司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。本公司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，如本公司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，本公司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、（2）“合并财务报表编制的方法”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。

本公司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。对于本公司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。

本公司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。

本公司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。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	------	---------	--------	---------

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35	5.00	2.71
电子及办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“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。

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、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。

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、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。

20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利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。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利

时, 和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日, 确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的, 按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

22、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) 该义务是本公司承担的现时义务; (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。

24、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具, 同时符合以下条件的, 作为权益工具:

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方, 或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务;

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的, 如该金融工具为非衍生工具, 则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务; 如为衍生工具, 则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外, 本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的, 按照负债成分的公允价值确认为一项负债, 按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额, 确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用, 在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

(1) 商品销售收入

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

物业管理服务主要系在物业管理服务完成后，依据业务凭证及合同约定的价格确认收入的实现。

互联网广告收入在广告投放完成后，对已按照经客户确认的广告投放方式完成了媒介投放，客户无异议且相关成本能够可靠计量时，按照执行的广告投放量及结算单所确定的金额确认互联网营销服务收入。针对媒体给予的广告投放返点，按照权责发生制确认并相应冲减营业成本。

(2) 提供劳务收入

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

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

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

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

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

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

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

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

政府补助是指本公司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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定

补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司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) 根据本公司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。

与本公司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或与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、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期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

28、租赁

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始

直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本期度未发生会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本公司本期度未发生会计估计变更。

31、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

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

（3）存货跌价准备

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

（4）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税税率分别为16%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2019年1月1日，“期末”指2019年3月31日；“本期”指2019年第一季度，“上年同期”指2018年第一季度。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	426,507.19	542,246.84
银行存款	3,664,647.76	5,860,795.46
其他货币资金	6,079,576.21	6,064,589.74
合计	10,170,731.16	12,467,632.04
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：其他货币资金 6,079,576.21 为法院冻结资金。

2、应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据	-	-

项目	期末余额	年初余额
应收账款	14,962,149.57	14,906,440.07
合计	14,962,149.57	14,906,440.07

(1)、应收账款

①应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,386,941.56	100.00	424,791.99	2.76	14,962,149.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	15,386,941.56	100.00	424,791.99	2.76	14,962,149.57

(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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,331,232.06	100.00	424,791.99	2.77	14,906,440.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	15,331,232.06	100.00	424,791.99	2.77	14,906,440.07

A 年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

B 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		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	8,599,950.56	85,442.41	1.00
1至2年	6,786,991.50	339,349.58	5.00

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
合计	15,386,941.56	424,791.99	2.76

②本期无计提、收回或转回的坏账准备。

③本期无实际核销的应收账款情况。

④按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 15,386,941.56 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 424,791.99 元。

⑤无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

⑥无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	17,173,959.77	17,167,643.53
合计	17,173,959.77	17,167,643.53

(1)、其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,347,496.07	100.00	173,536.30	1.00	17,173,959.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	17,347,496.07	100.00	173,536.30	1.00	17,173,959.77

(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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,341,179.83	100.00	173,536.30	1.00	17,167,643.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	17,341,179.83	100.00	173,536.30	1.00	17,167,643.53

A 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

B 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	17,344,446.07	173,381.30	1.00
1至2年	3,000.00	150.00	5.00
2至3年	50.00	5.00	10.00
合计	17,347,496.07	173,536.30	1.00

②本期无计提、收回或转回的坏账准备。

③本期无实际核销的其他应收款情况

④其他应收款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
支付各项押金	50.00	50.00
备用金	-	-
其他往来及垫付款项	17,347,446.07	17,341,129.83
合计	17,347,496.07	17,341,179.83

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	------	----	---------------------	----------

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
深圳市雅路智能投资发展有限公司	股权转让款	9,000,000.00	1年以内	51.90	90,000.00
深圳迈科创新科技有限公司	往来款	5,300,000.00	1年以内	30.56	53,000.00
深圳市丹青投资有限公司	往来款	3,000,000.00	1年以内	17.30	30,000.00
代付个人保险	往来款	44,496.07	1年以内	0.22	381.30
深圳市兴越办公设备有限公司	往来款	3,000.00	1年以内	0.02	30.00
合计	--	17,347,496.07	--	100.00	173,411.30

⑥无涉及政府补助的应收款项。

⑦无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑧无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

4、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	5,247.95	-	5,247.95
合计	5,247.95	-	5,247.95

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	11,496.88	-	11,496.88
合计	11,496.88	-	11,496.88

5、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子办公及其他	合计
一、账面原值			

项目	房屋及建筑物	电子办公及其他	合计
1、年初余额	3,647,657.00	724,159.99	4,371,816.99
2、本期增加金额	-	10,761.93	10,761.93
(1) 购置	-	10,761.93	10,761.93
(2) 在建工程转入	-		
(3) 企业合并增加	-		
3、本期减少金额	-		
(1) 处置或报废	-		
(2) 合并范围变化减少	-		
4、期末余额	3,647,657.00	734,921.92	4,382,578.92
二、累计折旧		-	
1、年初余额	611,496.00	556,415.02	1,167,911.02
2、本期增加金额	50,958.00	16,003.41	66,961.41
(1) 计提	50,958.00	16,003.41	66,961.41
3、本期减少金额	-		
(1) 处置或报废	-		
(2) 合并范围变化减少	-		
4、期末余额	662,454.00	572,418.43	1,234,872.43
三、减值准备		-	
1、年初余额	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
4、期末余额	-	-	-
四、账面价值		-	
1、年末账面价值	2,985,203.00	162,503.49	3,147,706.49

项目	房屋及建筑物	电子办公及其他	合计
2、年初账面价值	3,036,161.00	167,744.97	3,203,905.97

(2) 无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
物业房屋建筑物	3,036,161.00	房产系历史划拨土地建房，土地期限已过

6、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	系统软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	18,888.46	18,888.46
2、本期增加金额	-	-
(1) 购置	7,766.99	7,766.99
(2) 内部研发	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、期末余额	26,655.45	26,655.45
二、累计摊销		
1、年初余额	7,458.50	7,458.50
2、本期增加金额	1,027.75	1,027.75
(1) 计提	1,027.75	1,027.75
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-

项目	系统软件	合计
4、期末余额	8,486.25	8,486.25
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3、本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、年末账面价值	18,169.20	18,169.20
2、年初账面价值	11,429.96	11,429.96

7、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	合并减少金额	年末数
办公装修费	668,699.85	-	40,398.00	-	628,301.85
合计	668,699.85	-	40,398.00	-	628,301.85

8、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
购房款	37,764,784.00	37,764,784.00
合计	37,764,784.00	37,764,784.00

注：预付购房款，合同约定 2019 年底交房。

9、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
物业费	58,641.47	146,016.60

项目	期末余额	年初余额
合计	58,641.47	146,016.60

(2) 无账龄超过 1 年的重要预收款项。

10、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	567,294.10	3,983,468.78	3,567,032.47	414,384.41
二、离职后福利-设定提存计划	-			-
三、辞退福利	-			-
四、一年内到期的其他福利	-			-
合计	567,294.10	3,983,468.78	3,567,032.47	414,384.41

(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	417,138.00	3,261,790.13	2,828,043.82	281,538.31
2、职工福利费	150,156.10	466,352.49	483,662.49	132,846.10
3、社会保险费	-	98,838.35	98,838.35	-
其中：医疗保险费	-	92,394.53	92,394.53	-
工伤保险费	-	1,159.38	1,159.38	-
生育保险费	-	5,284.44	5,284.44	-
4、住房公积金	-	100,867.72	100,867.72	-
5、工会经费和职工教育经费	-	55,620.09	55,620.09	-
合计	567,294.10	3,983,468.78	3,567,032.47	414,384.41

(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
----	------	------	------	------

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	-	244,640.52	244,640.52	-
2、失业保险费	-	6,714.72	6,714.72	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	251,355.24	251,355.24	-

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 22%、1.5%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

11、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	108,612.62	111,882.04
企业所得税	-	-
个人所得税	22,019.11	18,901.66
城市维护建设税	7,602.88	6,664.89
教育费附加	3,258.38	2,439.85
地方教育附加	2,172.26	1,626.57
合计	143,665.25	141,515.01

12、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	4,768,523.59	4,932,748.15
合计	4,768,523.59	4,932,748.15

(1)、其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
收到各项押金	4,425,279.84	4,425,279.84

项目	期末余额	年初余额
其他往来及代收款项	343,243.75	507,468.31
合计	4,768,523.59	4,932,748.15

②无账龄超过1年的重要其他应付款。

13、股本

项目	年初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	400,120,286.00	-	-	-	-	-	400,120,286.00

14、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	730,003,084.20	-	-	730,003,084.20
其他资本公积	79,674,219.54	-	-	79,674,219.54
合计	809,677,303.74	-	-	809,677,303.74

15、未分配利润

项目	本期	上年
调整前上年末未分配利润	-1,129,383,131.30	-1,156,579,866.57
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后年初未分配利润	-1,129,383,131.30	-1,156,579,866.57
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-1,928,623.17	4,348,048.78
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-22,848,686.49

项目	本期	上年
年末未分配利润	-1,131,311,754.47	-1,129,383,131.30

16、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,975,296.16	2,710,655.00	8,405,352.45	7,062,586.38
其他业务	180,431.48	204,087.90	196,618.95	324,578.73
合计	3,155,727.64	2,914,742.90	8,601,971.40	7,387,165.11

17、税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额
城市维护建设税	9,682.29	6,624.78
教育费附加	4,149.56	4,731.98
地方教育附加	2,766.38	
其他	-	
合计	16,598.23	11,356.76

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

18、销售费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬	-	1,067,433.92
业务招待费	-	11,234.00
差旅费	-	5,979.32
折旧费用	-	7,456.65
办公费用	-	77,198.73

项目	本期发生额	上年同期发生额
推广费	-	2,772.28
房租、水电费	-	53,224.34
客户服务费	-	111,677.96
其他	-	65,062.02
合计	-	1,402,039.22

19、管理费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬	1,739,044.83	2,405,980.68
中介费	60,000.00	86,493.84
差旅费	5,453.00	53,296.31
折旧、摊销	63,255.16	80,977.69
业务招待费	11,798.70	113,999.05
办公费	100,542.23	251,165.95
房租、水电	10,136.03	671,139.55
其他	186,494.58	617,430.69
合计	2,176,724.53	4,280,483.76

20、财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	-	21,439.85
减：利息收入	17,491.71	144,254.87
汇兑损益		
其他	10,768.07	60,000.62
合计	-6,723.64	186,069.42

21、投资收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
其他	-	86,291.03
合计	-	86,291.03

22、营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入当年非经常性损益的金额
滞纳金收入	88.20		88.20
其他	17,329.64	15,211.18	17,329.64
合计	17,417.84	15,211.18	17,417.84

23、营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	-		-
其他	426.63	-	426.63
合计	426.63	-	426.63

24、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上年同期发生额
外部单位往来款	-	854,060.76
利息收入	17,491.71	21,439.85
其他	84,234.48	38,524.78

项目	本期发生额	上年同期发生额
合计	101,726.19	914,025.39

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
付现销管费用	245,308.26	2,425,395.69
外部单位往来款	194,461.67	528,571.30
被法院冻结的银行存款	14,986.47	-
支付的手续费	10,768.07	60,000.61
合计	450,538.00	2,953,966.99

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上年同期发生额
收到银行理财产品利息	-	86,291.03
取得子公司收到的现金	-	-
合计	-	86,291.03

25、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年同期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,928,623.17	-4,563,640.66
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	66,961.41	78,893.5
无形资产摊销	1,027.75	759.75
长期待摊费用摊销	40,398.00	52,488.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-

补充资料	本期金额	上年同期金额
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-86,291.03
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	6,248.93	7,732.43
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	971,925.69	-4,233,805.99
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-846,022.43	2,636,769.71
其他	-696.63	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,688,780.45	-6,107,093.32
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:		
现金的期末余额	4,091,154.95	24,667,439.70
减: 现金的年初余额	6,403,042.30	20,839,063.19
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,311,887.35	3,828,376.51

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	4,091,154.95	6,403,042.30
其中: 库存现金	427,203.82	542,943.47
可随时用于支付的银行存款	3,663,951.13	5,860,098.83
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-

项目	期末余额	年初余额
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	4,091,154.95	6,403,042.30
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	-	-

26、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	6,079,576.21	因诉讼案件，被法院冻结的银行存款
合计	6,079,576.21	详见附注十一 2) (三) 部份说明

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无

2、处置子公司

(1) 本期无处置子公司情形

3、其他原因的合并范围变动

本公司本期度合并范围减少二级子公司深圳迈科创新科技有限公司。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市金田物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、咨询、租赁	100.00	设立	设立
深圳市金田创新投资有限公司	深圳	深圳	信息系统设计、集成及维护	100.00	设立	设立
深圳市金田房地产销售有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00	设立	设立

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款、可转换债券等，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，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司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

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司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，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，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。

1、市场风险

外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司不承受外汇风险，本公司的所有业务活动以人民币计价结算。2019年3月31日，本公司的资产及负债均为人民币余额。

2、信用风险

2019年3月31日，可能引起本公司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公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

本公司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，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司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。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

2019年3月31日，本公司无银行借款。

(二) 金融资产转移

截至2019年3月31日，本公司不存在未终止确认的已转移金融资产。

十、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

母公司名称	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	与本公司的关系
深圳市四季投资控股有限公司 (以下简称“四季投资”)	15.65	15.65	本公司第一大股东
马钟鸿	15.65	15.65	本公司实际控制人

注：本公司的最终控制方是马钟鸿。

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、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
公司董、监、高级管理人员	公司任职

4、关联方交易情况

关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上年同期发生额
关键管理人员报酬	272,025.00	792,750.00

5、关联方承诺

2016年1月29日广东省深圳市中级人民法院裁定本公司重整计划执行完毕。人民法院裁定破产重整计划执行完毕并终结金田实业破产重整程序后，后续出现的与金田实业破产重整相关的任何遗留问题，均由重组方负责解决。此外，重组方承诺，启动对金田实业的重组工作后，注入金田实业的优良资产评估值不低于3亿元，资产重组完成后的连续三个会计年度内，平均每一会计年度的净利润不低于2000万元。

十一、承诺及或有事项

1)、重大承诺事项

本报告期内无需要披露的重要承诺事项。

2)、或有事项

(一)、2018年12月21日公司第十届董事局对12个月内应披露的累计发生的涉及诉讼事项进行了统计，主要事项如下：

序号	案件编号	原告(申请人)	受理机构	收到起诉书或诉讼时间	诉讼事项	诉讼金额/万元	进展情况
1	(2018)粤03民初531号	深圳市金田房地产开发有限公司管理人	广东省深圳市中级人民法院	2018年2月6日	股权转让纠纷	金田物业10%股权	已初审判决，尚在准备上诉材料
2	(2018)粤0305民初10418号	中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司	广东省深圳市南山区人民法院	2018年5月7日	借款合同纠纷	-	已开庭审理尚未判决
3	(2018)粤执复280号	深圳市合泰亨投资有限公司	广东省高级人民法院	2018年6月11日	借款合同纠纷	-	已终审裁定，银行账户尚未解除冻结

4	(2018)粤0391民初3104号	深圳市特力(集团)股份有限公司	广东省前海合作区人民法院	2018年8月1日	担保追偿权纠纷	现金325,000元及金田实业427,604股A股、金田实业163,886股B股	已立案尚未开庭
5	(2018)粤03执2158号	深圳市众合鑫投资咨询有限公司	广东省深圳市中级人民法院	2018年9月30日	借款合同纠纷	-	公司已提出执行异议申请书
6	(2018)粤03执2160号	深圳市众合鑫投资咨询有限公司	广东省深圳市中级人民法院	2018年9月30日	借款合同纠纷	-	公司已提出执行异议申请书
7	(2018)粤03执2161号	深圳市众合鑫投资咨询有限公司	广东省深圳市中级人民法院	2018年9月30日	借款合同纠纷	-	公司已提出执行异议申请书
8	(2018)粤03执2162号	深圳市众合鑫投资咨询有限公司	广东省深圳市中级人民法院	2018年9月30日	借款合同纠纷	-	公司已提出执行异议申请书

(二) 诉讼案件主要情况

上述8个案件除第1个案件是2018年2月发生的新案件之外，其余7个案件是由于债权人或未在公司破产重整时按时申报债权或其他原因引发的，均属历史案件，详情如下：

1、(2018)粤03民初531号股权转让纠纷案

(1) 案件当事人

原告：深圳市金田房地产开发有限公司管理人（以下简称“金田房地产管理人”）

被告：金田实业（集团）股份有限公司

第三人：深圳市金田物业管理有限公司（以下简称“金田物业”）

(2) 案件基本情况

2017年9月22日，深圳市金田房地产开发有限公司（以下简称“金田房地产”）将其持有的金田物业10%股权以1元转让给金田实业，并由金田物业向深圳市市场监督管理局申请

办理完成工商变更登记。

(3) 原告诉讼请求

A、判令确认金田房地产于 2017 年 9 月 22 日将其持有金田物业 10%股权转让给金田实业的行为无效；

B、判令金田实业配合金田物业向深圳市市场监督管理局申请撤销 2017 年 9 月 22 日的工商登记，恢复金田房地产的股东资格；

C、金田实业承担本案诉讼费。

(4) 案件进展情况

2018 年 11 月 14 日，深圳市中级人民法院（以下简称“深圳市中院”）出具初审民事判决书：一、确认金田房地产与金田实业于 2017 年 9 月 19 日签署的《股权转让协议》无效；二、金田实业于本判决生效之日起十日内配合金田物业办理撤销 2017 年 9 月 22 日股权变更登记；三、本案案件受理费 300 元由金田实业承担。公司已向深圳市中级人民法院提交了上诉申请。

2、（2018）粤 0305 民初 10418 号借款合同纠纷案

(1) 案件当事人

原告：中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“东方资管”）

被告一：深圳市蛇口商业发展总公司（以下简称“蛇口商业”）

被告二：金田实业（集团）股份有限公司

(2) 案件基本情况

1997 年 5 月 20 日，中国银行南头支行与蛇口商业签订了《借款合同》，借款本金人民币 500 万元，期限 12 个月，金田实业为该笔贷款提供连带责任保证。2000 年 5 月 11 日，中国银行南头支行与东方资管签订《债权转让协议》。2014 年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中院申请破产重整，在重整过程中，东方资管向金田实业管理人申报了涉

案债权并得到金田实业按照经批准的重整计划清偿。深圳市中院于 2016 年 1 月 29 日作出 (2015) 深中法破字第 14-5 号民事裁定书, 确认金田实业重整计划执行完毕。

(3) 原告诉讼请求

A、判令蛇口商业向东方资管偿还借款总计人民币 19,952,682.63 元(本金人民币 500 万元, 利息人民币 14,952,682.63 元, 利息暂计至 2018 年 3 月 21 日, 利息实际应计算至清偿之日止);

B、判令金田实业对蛇口商业前述的还款义务承担连带清偿责任;

C、判令由蛇口商业和金田实业承担本案所涉的全部诉讼费用。

(4) 案件进展情况

本案已被广东省深圳市南山区人民法院受理并于 2018 年 7 月 18 日开庭审理, 尚未判决。

3、(2018) 粤执复 280 号借款合同纠纷案

(1) 案件当事人

申请人: 深圳市合泰亨投资有限公司(以下简称“合泰亨”)

被申请人一: 深圳石化工业集团股份有限公司(以下简称“深圳石化”)

第三人: 金田实业(集团)股份有限公司

(2) 案件基本情况

在金田实业重整过程中, 合泰亨向深圳市中院申报了涉案债权并得到金田实业按照经批准的重整计划清偿。2017 年 8 月, 合泰亨以发现被执行人深圳石化有新的可供执行财产线索为由, 向深圳市中院申请恢复对金田实业、深圳石化的强制执行, 该案被深圳市中院于 2018 年 5 月 28 日出具 (2018) 粤 03 执异 562 号执行裁定书: 解除对金田实业名下银行账户的冻结措施, 并驳回合泰亨对金田实业的恢复强制执行申请。2018 年 6 月 11 日, 合泰亨向广东省高级人民法院(以下简称“省高院”)提出复议申请, 省高院受理该案件并立案, 案号为 (2018) 粤执复 280 号。

(3) 原告诉讼请求

申请撤销深圳市中院关于“解除对金田实业名下银行账户的冻结措施”的裁定内容。

(4) 案件进展情况

2018年10月31日,省高院出具终审裁定书:驳回合泰亨的复议申请,维持深圳市中院的裁定。银行账户尚未解除冻结。

4、(2018)粤0391民初3104号追偿权纠纷案

(1) 案件当事人

原告:深圳市特力(集团)股份有限公司(以下简称“特力集团”)

被告一:金田实业(集团)股份有限公司

被告二:北京海港投资发展有限公司

被告三:深圳市四季投资控股有限公司

被告四:四季投资海外有限公司

第三人:深圳市正源清算事务有限公司

(2) 案件基本情况

在金田实业破产重整计划执行完第一分配后,特力集团于2016年向金田实业及其管理人申报了两笔债权,金田实业及其管理人于2017年3月15日向包括特力集团在内的全体债权人作出了《金田实业(集团)股份有限公司重整计划执行之追加分配的通知》并进行了支付。但金田实业及其管理人未对特力集团支付其在重整计划中应获得的第一次财产分配。

(3) 原告诉讼请求

- A、请求判令被告一、被告二、被告三、被告四共同向原告支付原告在金田实业重整中应获得的分配财产:现金325,000元及金田实业427,604股A股、金田实业163,886股B股;
- B、被告承担股票划转过程涉及的税费及过户手续费;
- C、被告承担本案诉讼费用、保全费用。

(4) 案件进展情况

本案件已被广东省深圳前海合作区人民法院受理，但尚未开庭。

5、(2018)粤03执2158号借款合同纠纷案

(1) 案件当事人

申请执行人：深圳市众合鑫投资咨询有限公司（以下简称“众合鑫”）

被申请人一：金田实业（集团）股份有限公司

被申请人二：深圳石化工业集团股份有限公司

(2) 案件基本情况

众合鑫和金田实业、深圳石化借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2002)深中法经一初字第198号民事判决书并发生法律效力。2014年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院申请破产重整，但众合鑫并未及时向金田实业及其管理人申报该债权。

(3) 原告诉讼请求

请求强制被执行人偿付人民币22,400,000元及利息等。

(4) 案件进展情况

2018年10月9日，深圳市中院下达执行裁定书：查封、冻结或划拨被执行人金田实业、深圳石化的财产（以人民币22,400,000元及延迟履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用为限）。公司已于2018年10月10日向深圳市中院提交执行异议申请书。

6、(2018)粤03执2160号借款合同纠纷案

(1) 案件当事人

申请执行人：深圳市众合鑫投资咨询有限公司

被申请人一：金田实业（集团）股份有限公司

被申请人二：深圳市金田房地产开发有限公司

(2) 案件基本情况

众合鑫和金田实业、金田房地产借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2002)深中法经一初字第404号民事判决书并发生法律效力。2014年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院申请破产重整,但众合鑫并未及时向金田实业及其管理人申报该债权。

(3) 原告诉讼请求

请求强制被执行人偿付人民币48,903,057元及利息等。

(4) 案件进展情况

2018年10月9日,深圳市中院下达执行裁定书:查封、冻结或划拨被执行人金田实业、金田房地产的财产(以人民币48,903,057元及迟延履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用为限)。公司已于2018年10月10日向深圳市中院提交执行异议申请书。

7、(2018)粤03执2161号借款合同纠纷案

(1) 案件当事人

申请执行人:深圳市众合鑫投资咨询有限公司

被申请人一:金田实业(集团)股份有限公司

被申请人二:深圳市金田房地产开发有限公司

(2) 案件基本情况

众合鑫和金田实业、金田房地产借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2001)深中法经一初字第255号民事判决书并发生法律效力。2014年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院申请破产重整,但众合鑫并未及时向金田实业及其管理人申报该债权。

(3) 原告诉讼请求

请求强制被执行人偿付人民币6,144,300元及利息等。

(4) 案件进展情况

2018年10月9日,深圳市中院下达执行裁定书:查封、冻结或划拨被执行人金田实业、金田房地产的财产(以人民币6,144,300元及延迟履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用为限)。公司已于2018年10月10日向深圳市中院提交执行异议申请书。

8、(2018)粤03执2162号借款合同纠纷案

(1) 案件当事人

申请执行人:深圳市众合鑫投资咨询有限公司

被申请人一:金田实业(集团)股份有限公司

被申请人二:深圳石化工业集团股份有限公司

(2) 案件基本情况

众合鑫和金田实业、深圳石化借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2002)深中法经一初字第199号民事判决书并发生法律效力。2014年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院申请破产重整,但众合鑫并未及时向金田实业及其管理人申报该债权。

(3) 原告诉讼请求

请求强制被执行人偿付人民币22,400,000元及利息等。

(4) 案件进展情况

2018年10月9日,深圳市中院下达执行裁定书:查封、冻结或划拨被执行人金田实业、深圳石化的财产(以人民币22,400,000元及延迟履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用为限)。公司已于2018年10月10日向深圳市中院提交执行异议申请书。

(三) 公司银行账户资金被冻结情况

公司平安银行深圳分行0032****1802账户,因合泰亨借款合同纠纷案被司法冻结,通知冻结金额为3,890,430.51元,目前已解除冻结。

公司农业银行深圳分行410159008****8883账户,因合泰亨借款合同纠纷案、众合鑫借款合

同纠纷案、深圳市丹青投资有限公司借款合同纠纷案（公司尚未收到起诉书），被司法轮候冻结，通知冻结金额分别为 600 万元、2,464 万元、1,800 万元。截至公告披露日，该账户账面余额为 607.96 万元，累计通知被冻结金额为 4,864 万元，2019 年 4 月 16 日解冻 600 万元，目前剩余通知被冻结金额为 4264 万元，实际被冻结金额为 607.96 万元，可用余额为 0 元。

十二、资产负债表日后事项

无其他重要的资产负债表日后非调整事项

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

本报告期内无前期差错更正事项。

2、资产置换

本报告期内无资产置换事项。

3、终止经营

本报告期内不存在终止经营事项。

4、其他对投资者决策有影响的重要事项

2018 年 3 月 9 日,公司收到中国中小企业股转系统股转系统函[2018]496 号“关于金田实业(集团)股份有限公司股权分置改革股份变动确认的函”,截止报告日公司股权分置改革已完成,相关变更手续正在办理中。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	24,045,851.56	25,044,488.00
合 计	24,045,851.56	25,044,488.00

(1)、其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1: 账龄分析法组合	5,303,050.00	22.01	53,155.00	1.00	5,249,895.00
组合 2: 合并范围内关联方组合	18,795,956.56	77.99	-	-	18,795,956.56
组合小计	24,099,006.56	100.00	53,155.00	0.22	24,099,006.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	24,099,006.56	100.00	53,155.00	0.22	24,099,006.56

(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	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
组合 1: 账龄分析法组合	5,303,050.00	21.13	53,155.00	1.00	5,249,895.00

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
组合2: 合并范围内关联方组合	19,794,593.00	78.87	-	-	19,794,593.00
组合小计	25,097,643.00	100.00	53,155.00	0.21	25,044,488.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	25,097,643.00	100.00	53,155.00	0.21	25,044,488.00

A 年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

B 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	5,300,000.00	53,000.00	1.00
1 至 2 年	3,000.00	150.00	5.00
	50.00	5.00	10.00
合计	5,303,050.00	53,155.00	0.21

C 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方组合	18,795,956.56	-	-
合计	18,795,956.56	-	-

②本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

③本期无实际核销的其他应收款情况。

④其他应收款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
押金	50.00	50.00

其他往来及垫付款项	24,098,956.56	25,097,593.00
合计	24,099,006.56	25,097,643.00

⑤按欠款方归集的年末大额其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市金田房地产销售有限公司	往来	18,788,793.00	1-2年	77.97	
深圳迈科创新科技有限公司	往来	5,300,000.00	0-2年	21.99	53,000.00
合计	—	25,094,593.00	—	99.99	53,000.00

⑥无涉及政府补助的应收款项。

⑦无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑧无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			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	30,000,001.00	-	30,000,001.00	30,000,001.00	-	30,000,001.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	30,000,001.00	-	30,000,001.00	30,000,001.00	-	30,000,001.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	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
深圳市金田物业管理有限公司	1.00	-	-	1.00	-	-
深圳市金田创新投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市金田房地产销售有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	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
合计	30,000,001.00	-	-	30,000,001.00	-	-

3、投资收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
银行理财产品利息收入	-	86,291.03
合计	-	86,291.03

十五、补充资料

1、本期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	-	
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	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、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	-	
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	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	

项目	金额	说明
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,991.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	16,991.21	
所得税影响额	-	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	16,991.21	

本公司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	-2.4275	-0.0048	-0.0048
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-2.4488	-0.0049	-0.0049

金田实业(集团)股份有限公司

2019年4月24日