

武汉联投佩尔置业有限公司 专项审计报告

众环专字（2020）011231号

目 录

| | | |
|----|---------------|------|
| 一、 | 专项审计报告..... | 1-2 |
| 二、 | 已审财务报表 | |
| 1、 | 资产负债表 | 1-2 |
| 2、 | 利润表 | 3 |
| 3、 | 现金流量表 | 4 |
| 4、 | 股东权益变动表 | 5-6 |
| 5、 | 财务报表附注 | 7-41 |



专项审计报告

众环专字(2020)011231号

武汉联投佩尔置业有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了武汉联投佩尔置业有限公司(以下简称“联投佩尔公司”)的财务报表,包括2020年6月30日的资产负债表、2020年1-6月份的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

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,公允反映了联投佩尔公司2020年6月30日的财务状况以及2020年1-6月份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,我们独立于联投佩尔公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

联投佩尔公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责联投佩尔公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对联投佩尔公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致联投佩尔公司不能持续经营。

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2020年7月22日



资产负债表

2020年6月30日

编制单位：武汉联投佩尔置业有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注 释 | 2020年6月30日 | 2020年1月1日 | 2019年12月31日 |
|----------------|-----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 六、1 | 7,975,083.85 | 51,242,226.27 | 51,242,226.27 |
| 交易性金融资产 | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | |
| 应收票据 | | | | |
| 应收账款 | | | | |
| 应收款项融资 | | | | |
| 预付款项 | | | | |
| 其他应收款 | 六、2 | 8,591,441.63 | 31,503,366.46 | 31,503,366.46 |
| 其中：应收利息 | | | | |
| 应收股利 | | | | |
| 存货 | 六、3 | 437,335,156.25 | 433,598,503.32 | 433,598,503.32 |
| 合同资产 | | | | |
| 持有待售资产 | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | 六、4 | 7,343,252.45 | 7,303,050.68 | 7,303,050.68 |
| 流动资产合计 | | 461,244,934.18 | 523,647,146.73 | 523,647,146.73 |
| 非流动资产： | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | |
| 投资性房地产 | | | | |
| 固定资产 | 六、5 | 209,464.37 | 230,490.86 | 230,490.86 |
| 在建工程 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | 六、6 | 139,741.07 | 159,053.45 | 159,053.45 |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | |
| 递延所得税资产 | 六、7 | 4,876,692.31 | 4,198,822.09 | 4,198,822.09 |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 非流动资产合计 | | 5,225,897.75 | 4,588,366.40 | 4,588,366.40 |
| 资产总计 | | 466,470,831.93 | 528,235,513.13 | 528,235,513.13 |

载于第7页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

44,012.00

编制单位：武汉联投佩尔置业有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 注释 | 2020年6月30日 | 2020年1月1日 | 2019年12月31日 |
|-------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | | | | |
| 交易性金融负债 | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | 六、8 | 27,813,848.27 | 10,324,387.90 | 10,324,387.90 |
| 预收款项 | | | | 63,598,223.40 |
| 合同负债 | 六、9 | 9,222,650.00 | 63,598,223.40 | |
| 应付职工薪酬 | 六、10 | | | |
| 应交税费 | 六、11 | 18,261,798.09 | 9,696,067.27 | 9,696,067.27 |
| 其他应付款 | 六、12 | 490,171.11 | 10,380,054.45 | 10,380,054.45 |
| 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 | 六、13 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | | |
| 流动负债合计 | | 105,788,467.47 | 143,998,733.02 | 143,998,733.02 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 六、14 | 240,000,000.00 | 265,000,000.00 | 265,000,000.00 |
| 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 | | | | |
| 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 | | 240,000,000.00 | 265,000,000.00 | 265,000,000.00 |
| 负债合计 | | 345,788,467.47 | 408,998,733.02 | 408,998,733.02 |
| 股东权益： | | | | |
| 实收资本 | 六、15 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | | |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 资本公积 | | | | |
| 减：库存股 | | | | |
| 其他综合收益 | | | | |
| 专项储备 | | | | |
| 盈余公积 | | 2,238,684.08 | 2,238,684.08 | 2,238,684.08 |
| 未分配利润 | 六、16 | -31,556,319.62 | -33,001,903.97 | -33,001,903.97 |
| 股东权益合计 | | 120,682,364.46 | 119,236,780.11 | 119,236,780.11 |
| 负债和股东权益总计 | | 466,470,831.93 | 528,235,513.13 | 528,235,513.13 |

载于第7页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6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

2020年6月30日

编制单位：武汉联投佩尔置业有限公司

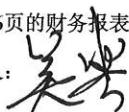
金额单位：人民币元

| 项目 | 注释 | 本年金额 | 上年金额 |
|------------------------|------|---------------|----------------|
| 一、营业收入 | 六、17 | 60,614,180.14 | 66,914,926.03 |
| 减：营业成本 | 六、17 | 38,654,354.28 | 53,621,048.62 |
| 税金及附加 | 六、18 | 9,336,457.04 | 33,395,210.23 |
| 销售费用 | | 1,425,428.73 | 3,711,767.80 |
| 管理费用 | | 1,284,058.40 | 3,547,563.54 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 六、19 | 9,068,918.23 | 26,574,543.26 |
| 其中：利息费用 | | 9,345,826.39 | 30,461,480.40 |
| 利息收入 | | 279,012.53 | 3,894,414.47 |
| 加：其他收益 | | 3,721.78 | |
| 投资收益（损失以“—”号填列） | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“—”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“—”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“—”号填列） | 六、20 | -80,972.11 | 25,489.98 |
| 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） | | 767,713.13 | -53,909,717.44 |
| 加：营业外收入 | | 1.00 | 34,808.00 |
| 减：营业外支出 | | | 129,273.22 |
| 三、利润总额（亏损总额以“—”号填列） | | 767,714.13 | -54,004,182.66 |
| 减：所得税费用 | 六、21 | -677,870.22 | -1,020,197.84 |
| 四、净利润（净亏损以“—”号填列） | | 1,445,584.35 | -52,983,984.82 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列） | | | |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 1,445,584.35 | -52,983,984.82 |

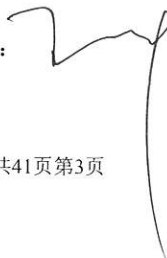
载于第7页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6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：邢春妮



现金流量表

2020年6月30日

编制单位：武汉联投佩尔置业有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 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 | 9,902,317.52 | 98,789,915.55 |
| 收到的税费返还 | 3,945.09 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 52,442,121.25 | 102,462,430.32 |
| 经营活动现金流入小计 | 62,348,383.86 | 201,252,345.87 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 27,204,103.29 | 103,149,770.35 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 50,728.40 | 187,214.98 |
| 支付的各项税费 | 1,388,246.21 | 26,815,578.46 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 32,914,620.01 | 7,445,636.69 |
| 经营活动现金流出小计 | 61,557,697.91 | 137,598,200.48 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 790,685.95 | 63,654,145.39 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 81,853.32 | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 216,395.89 |
| 投资活动现金流入小计 | 81,853.32 | 216,395.89 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 20,000.00 | 86,869.00 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 20,000.00 | 86,869.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 61,853.32 | 129,526.89 |
| 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 | | |
| 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 | 25,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 9,345,826.39 | 20,687,625.10 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 9,773,855.30 | |
| 筹资活动现金流出小计 | 44,119,681.69 | 70,687,625.10 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -44,119,681.69 | -70,687,625.10 |
| 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 | -43,267,142.42 | -6,903,952.82 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 51,242,226.27 | 58,146,179.09 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 7,975,083.85 | 51,242,226.27 |

载于第7页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2020年6月30日

金额单位：人民币元

编制单位：武汉联投佩尔置业有限公司



| 项 目 | 本 年 金 额 | | | | 股东权益合计 |
|-----------------------|----------------|------|--------------|----------------|----------------|
| | 实收资本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | |
| 一、上年年末余额 | 150,000,000.00 | | 2,238,684.08 | -33,001,903.97 | 119,236,780.11 |
| 加：会计政策变更 | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | |
| 其他 | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 150,000,000.00 | | 2,238,684.08 | -33,001,903.97 | 119,236,780.11 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | 1,445,584.35 | 1,445,584.35 |
| （一）综合收益总额 | | | | 1,445,584.35 | 1,445,584.35 |
| （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 | | | | | |
| 2、盈余公积转增资本 | | | | | |
| 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 | 150,000,000.00 | | 2,238,684.08 | -31,556,319.62 | 120,682,364.46 |

载于第7页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6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：邢春妮

本报告书共41页第5页

股东权益变动表 (续)


2020年6月30日

金额单位: 人民币元

| 项 目 | 上年金额 | | | |
|------------------------|----------------|------|--------------|----------------|
| | 实收资本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 |
| 一、上年年末余额 | 150,000,000.00 | | 2,238,684.08 | 20,148,156.74 |
| 加: 会计政策变更 | | | | -166,075.89 |
| 前期差错更正 | | | | |
| 其他 | | | | |
| 二、本年初余额 | 150,000,000.00 | | 2,238,684.08 | 19,982,080.85 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | -52,983,984.82 |
| (一) 综合收益总额 | | | | -52,983,984.82 |
| (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 | | | | |
| 2、盈余公积转增资本 | | | | |
| 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 | 150,000,000.00 | | 2,238,684.08 | -33,001,903.97 |

载于第7页至第41页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第6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: 

财务报表附注

(2020年6月30日)

一、 公司基本情况

武汉联投佩尔置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)由武汉联投置业有限公司与武汉佩尔科技发展有限公司共同出资设立,于2010年9月15日由武汉市工商行政管理局批准成立,统一社会信用代码 9142010056230417XQ。2016年7月12日武汉佩尔科技发展有限公司(甲方)与武汉东湖高新集团股份有限公司(乙方)签订了股权转让协议,将甲方持有的本公司49%的股权转让给乙方,武汉东湖高新集团股份有限公司于2016年7月26日(工商变更日)成为本公司的股东,武汉联投置业有限公司出资为人民币5,100万元,武汉东湖高新集团股份有限公司出资为4,900万元,公司注册资本及实收资本为10,000万元,2017年11月6日(工商变更日)武汉联投置业有限公司和武汉东湖高新集团股份有限公司按其各自的持股比例51%和49%对武汉联投佩尔置业有限公司进行同比例增资,其中武汉联投置业有限公司增资2,550万元,武汉东湖高新集团股份有限公司增资2,450万元,增资后各家股东持股的情况分别为武汉联投置业有限公司持股7,650.00万元、武汉东湖高新集团股份有限公司持股7,350.00万元,公司注册资本及实收资本为15,000万元。

1、 公司注册资本: 15,000.00万元。

2、 公司注册地址: 武汉市东湖新技术开发区流芳大道 52 号武汉·中国光谷文化创意产业园(D#)D-12、13、14#楼。

3、 经营范围: 科技产业园开发建设、招商及运营管理; 厂房建设、租赁及销售; 房地产开发建设、商品房经营; 工程项目管理; 物业管理; 从事移动智能终端、光电子信息、生物医药科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让; 企业管理咨询。

4、 公司法定代表人: 吴坚。

5、 公司为武汉东湖高新集团股份有限公司的控股子公司。

6、 公司董事会为财务报告批准报出者,财务报告批准报出日为公司董事会批准报出的日期。

二、 财务报表的编制基础

1、 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”），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，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具产外，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及本公司2020年6月30日的财务状况及2020年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本公司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、建造合同完工百分比确定、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、21、“收入”各项描述。

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。本公司由于经营业务板块的不同，其营业周期亦不相同，其中工程建设和科技园区营业周期较长（长于一年），尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动

负债。

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，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、10、“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、 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。

6、 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其

变动计入其他综合收益的债务工具、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

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值

准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 项目 | 确定组合的依据 |
|--------|----------------------------|
| 银行承兑汇票 | 承兑人为信用风险较小的银行 |
| 商业承兑汇票 | 根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同 |

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 项目 | 确定组合的依据 |
|-------------|---------------------|
| 应收账款： | |
| 东湖高新合并范围内款项 | 纳入东湖高新合并会计报表范围的应收款项 |
| 工程款项组合 | 建筑施工业务相关应收款 |
| 科技园区和环保款项组合 | 科技园区和环保科技业务相关应收款 |
| 合同资产： | |
| 东湖高新合并范围内款项 | 纳入东湖高新合并会计报表范围的应收款项 |
| 工程款项组合 | 建筑施工业务相关应收款 |
| 科技园区和环保款项组合 | 科技园区和环保科技业务相关应收款 |

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 项目 | 确定组合的依据 |
|-----------------|------------------------------|
| 东湖高新合并范围 内款项 | 纳入东湖高新合并会计报表范围的应收款项 |
| 应收股利 | 进行股权投资而应收取的现金股利和应收取其他单位分配的利润 |
| 应收利息 | 进行债权投资而应收取的资金占用费用。 |
| 投标保证金组合 | 投标保证金 |
| 其他组合 | 投标保证金以外的其他应收款 |

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，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本公司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 |
|-------------|---------------------|
| 东湖高新合并范围内款项 | 纳入东湖高新合并会计报表范围的应收款项 |
| 工程款项组合 | 建筑施工业务相关应收款 |
| 科技园区和环保款项组合 | 科技园区和环保科技业务相关应收款 |

7、 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。

8、 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料、房地产、工业园区开发成本、开发产品和开发间接费等。具体划分为原材料、周转材料、低值易耗品、在产品、库存商品、开发成本、开发产品、已完工未结算工程款等。

(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一次摊销法/分次摊销法摊销；包装物于领用时按五五摊销法/一次摊销法摊销。

9、合同资产

合同资产会计政策适用于2020年度及以后

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司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、6、金融资产减值。

10、 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，本公司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。

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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方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。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

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。

11、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17、“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。

12、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本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 | 使用年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|--------|---------|--------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 30-45 | 3 | 2.16-3.23 |

| 类别 | 使用年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|----------|---------|--------|------------|
| 机器设备 | 10-20 | 3-5 | 4.85-9.70 |
| 运输工具 | 6-10 | 3 | 9.70-16.17 |
| 其他设备 | 5-10 | 3 | 9.70-19.40 |
| 融资租入固定资产 | 10-20 | 3 | 4.85-9.70 |

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、17、“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。

13、 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、17、“长期资产减值”。

14、 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。

15、 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、17、“长期资产减值”。

16、 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。本公司的长期待摊费用主要包括资产修理、房屋装修等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、 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。

18、 合同负债

合同负债会计政策适用于2020年度及以后。

合同负债,是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权,本公司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。

19、 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。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。

20、 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。

21、 收入

本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司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，本公司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：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将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，本公司考虑下列迹象：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。

22、 合同成本

合同成本会计政策适用于2020年度及以后。

本公司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该成本增加了本公司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。

23、 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。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本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，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。

24、 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公司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。

25、 重要会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第八届董事会第36次会议于2019年4月29日决议通过，本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

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

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

② 新收入准则

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”）。第八届董事会第 36 次会议于 2019 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，本公司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：

——本公司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。

——本公司的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，本公司将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；本公司将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

①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 |
|------|-------------------------|-----------------------|
| | 公司报表 | 公司报表 |
| 预收账款 | 63,598,223.40 | |
| 合同负债 | | 63,598,223.40 |

② 对 2020 年 6 月 30 日

采用变更后会计政策编制的 2020 年 6 月 30 日公司资产负债表各项目、2020 年 1-6 月公司利润表各项目，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 6 月 30 日资产负债表的影响

| 报表项目 | 2020年6月30日 新收入准则下金额 | 2020年6月30日 旧收入准则下金额 |
|------|------------------------|------------------------|
| | 公司报表 | 公司报表 |
| 预收账款 | | 9,222,650.00 |
| 合同负债 | 9,222,650.00 | |

五、 税项

1、 主要税种及税率

| 税种 | 具体税率情况 |
|---------|-----------------------|
| 增值税 | 适用税率 3%、5%、6%、9%、13%。 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的 1%-7%计缴。 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税的 2%-3%计缴 |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税的 1%-2%计缴 |
| 房产税 | 租金收入的 12%和房屋余值的 1.2% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额 25%计缴 |

六、 会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2020 年 6 月 30 日账面余额，上年年末余额指 2019 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2019 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2020 年 1-6 月，上期发生额指 2019 年 1-12 月，单位为人民币元）

1、 货币资金

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|--------------|---------------|
| 银行存款 | 7,911,436.14 | 51,242,226.27 |
| 其他货币资金 | 63,647.71 | |
| 合 计 | 7,975,083.85 | 51,242,226.27 |

2、 其他应收款

| 科 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------|
| 应收利息 | | |

| 科目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|--------------|---------------|
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 8,591,441.63 | 31,503,366.46 |
| 合计 | 8,591,441.63 | 31,503,366.46 |

以下是与其他应收款有关的附注

①按账龄披露

| 账龄 | 年末余额 |
|--------|--------------|
| 1年以内 | 8,498,667.25 |
| 1至2年 | 27,085.59 |
| 3至4年 | 603.72 |
| 4至5年 | 479,339.72 |
| 小计 | 9,005,696.28 |
| 减：坏账准备 | 414,254.65 |
| 合计 | 8,591,441.63 |

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 |
|-----------|--------------|---------------|
| 往来款 | 8,498,667.25 | 30,680,703.27 |
| 履约保证金 | | 640,000.00 |
| 其他-代收代付款项 | 507,029.03 | 515,945.73 |
| 小计 | 9,005,696.28 | 31,836,649.00 |
| 减：坏账准备 | 414,254.65 | 333,282.54 |
| 合计 | 8,591,441.63 | 31,503,366.46 |

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 | | 333,282.54 | | 333,282.54 |
| 2020年1月1日余额在本年： | | | | |

| 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 | | 80,972.11 | | 80,972.11 |
| 本年转回 | | | | |
| 本年转销 | | | | |
| 本年核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2020年6月30日余额 | | 414,254.65 | | 414,254.65 |

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 | |
| 第一阶段 | | | | | | |
| 第二阶段 | 333,282.54 | 80,972.11 | | | | 414,254.65 |
| 第三阶段 | | | | | | |
| 合计 | 333,282.54 | 80,972.11 | | | | 414,254.65 |

3、 存货

| 项 目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 55,049,390.36 | | 55,049,390.36 | 56,343,612.60 | | 56,343,612.60 |
| 开发产品 | 382,285,765.89 | | 382,285,765.89 | 377,254,890.72 | | 377,254,890.72 |
| 合 计 | 437,335,156.25 | | 437,335,156.25 | 433,598,503.32 | | 433,598,503.32 |

注：截至2020年6月30日，本公司存货未出现减值迹象，故未计提存货跌价准备。

4、其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|--------------|--------------|
| 预缴增值税 | 849,452.76 | 769,177.36 |
| 增值税留抵 | 6,377,743.39 | 6,417,817.02 |
| 预缴企业所得税 | 116,056.30 | 116,056.30 |
| 合计 | 7,343,252.45 | 7,303,050.68 |

5、固定资产

| 项目 | 运输设备 | 其他设备 | 合计 |
|------------|------------|------------|------------|
| 一、账面原值 | | | |
| 1. 期初余额 | 189,740.00 | 685,908.30 | 875,648.30 |
| 2. 本期增加金额 | | 19,417.48 | 19,417.48 |
| (1) 购置 | | 19,417.48 | 19,417.48 |
| 3. 本期减少金额 | | | |
| (1) 处置 | | | |
| 4. 期末余额 | 189,740.00 | 705,325.78 | 895,065.78 |
| 二、累计折旧 | | | |
| 1. 期初余额 | 184,047.80 | 461,109.64 | 645,157.44 |
| 2. 本期增加金额 | | 40,443.97 | 40,443.97 |
| (1) 计提 | | 40,443.97 | 40,443.97 |
| 3. 本期减少金额 | | | |
| (1) 企业合并减少 | | | |
| 4. 期末余额 | 184,047.80 | 501,553.61 | 685,601.41 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1. 期初余额 | | | |
| 2. 本期增加金额 | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | |
| 4. 期末余额 | | | |

| 项目 | 运输设备 | 其他设备 | 合计 |
|-----------|----------|------------|------------|
| 四、账面价值 | | | |
| 1. 期末账面价值 | 5,692.20 | 203,772.17 | 209,464.37 |
| 2. 期初账面价值 | 5,692.20 | 224,798.66 | 230,490.86 |

6、无形资产

| 项目 | 办公软件 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 一、账面原值 | | |
| 1. 期初余额 | 193,124.45 | 193,124.45 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| (1) 外购 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| (1) 处置 | | |
| 4. 期末余额 | 193,124.45 | 193,124.45 |
| 二、累计摊销 | | |
| 1. 期初余额 | 34,071.00 | 34,071.00 |
| 2. 本期增加金额 | 19,312.38 | 19,312.38 |
| (1) 摊销 | 19,312.38 | 19,312.38 |
| 3. 本期减少金额 | | |
| (1) 处置 | | |
| 4. 期末余额 | 53,383.38 | 53,383.38 |
| 三、减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 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. 期末账面价值 | 139,741.07 | 139,741.07 |

| 项目 | 办公软件 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 2. 期初账面价值 | 159,053.45 | 159,053.45 |

7、递延所得税资产和递延所得税负债

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-----------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 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 |
| 坏账准备 | 414,254.65 | 103,563.56 | 333,282.54 | 83,320.64 |
| 预收房款预计所得税 | 847,936.04 | 211,984.01 | 6,795,629.23 | 1,698,907.31 |
| 应交税费 | 18,244,578.96 | 4,561,144.74 | 9,666,376.55 | 2,416,594.14 |
| 合计 | 19,506,769.65 | 4,876,692.31 | 16,795,288.32 | 4,198,822.09 |

8、应付账款

应付账款列示

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|---------|---------------|---------------|
| 应付工程材料款 | 27,813,848.27 | 10,324,387.90 |
| 合计 | 27,813,848.27 | 10,324,387.90 |

9、合同负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|---------------|
| 预收房款 | 9,222,650.00 | 63,598,223.40 |
| 合计 | 9,222,650.00 | 63,598,223.40 |

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------|--------------|--------------|------|
| 一、短期薪酬 | | 1,722,345.46 | 1,722,345.46 | |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|------|--------------|--------------|------|
| 二、离职后福利—设定提存计划 | | 14,586.86 | 14,586.86 | |
| 合计 | | 1,736,932.32 | 1,736,932.32 | |

(2) 短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------------|------|--------------|--------------|------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | | 1,538,519.05 | 1,538,519.05 | |
| 2、职工福利费 | | 68,438.00 | 68,438.00 | |
| 3、社会保险费 | | 28,924.41 | 28,924.41 | |
| 其中：医疗保险费 | | 24,913.98 | 24,913.98 | |
| 工伤保险费 | | 262.07 | 262.07 | |
| 生育保险费 | | 3,748.36 | 3,748.36 | |
| 4、住房公积金 | | 85,464.00 | 85,464.00 | |
| 5、工会经费和职工教育经费 | | 1,000.00 | 1,000.00 | |
| 合计 | - | 1,722,345.46 | 1,722,345.46 | - |

(3) 设定提存计划列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-----------|------|-----------|-----------|------|
| 1、基本养老保险费 | | 13,975.46 | 13,975.46 | |
| 2、失业保险费 | | 611.40 | 611.40 | |
| 合计 | | 14,586.86 | 14,586.86 | |

11、 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|---------------|--------------|
| 个人所得税 | 17,219.13 | 29,690.72 |
| 土地增值税 | 18,244,578.96 | 9,666,376.55 |
| 合计 | 18,261,798.09 | 9,696,067.27 |

12、 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------|
| 应付股利 | | |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------|---------------|
| 应付利息 | | |
| 其他应付款 | 490,171.11 | 10,380,054.45 |
| 合计 | 490,171.11 | 10,380,054.45 |

按款项性质列示

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|--------|------------|---------------|
| 往来款 | 200,000.00 | 10,092,098.30 |
| 保证金及押金 | 287,795.35 | 285,581.35 |
| 待付款项 | 2,375.76 | 2,374.80 |
| 合计 | 490,171.11 | 10,380,054.45 |

13、一年内到期的非流动负债

| 类别 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 长期借款 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 长期应付款 | | |
| 合计 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |

14、长期借款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 保证借款 | 240,000,000.00 | 265,000,000.00 |
| 质押借款 | | |
| 合计 | 240,000,000.00 | 265,000,000.00 |

注1：2016年10月武汉东湖高新集团股份有限公司、武汉联投置业有限公司按其持股比例承担连带责任保证，其中武汉东湖高新集团股份有限公司对此项借款承担49%的担保责任，武汉联投置业有限公司对此项借款承担51%的担保责任向中国工商银行武汉东湖开发区支行取得长期借款30,000.00万元，截至2020年6月30日借款余额为15,000.00万元，其中5000万元划分为一年内到期的非流动负债。

注2：2017年7月湖北省联合发展投资集团有限公司提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证向合众资产管理股份有限公司取得长期借款14,000.00万元，截至2020年6月30日借款余

额为14,000.00万元。

15、 实收资本

| 投资者名称 | 期初账面余额 | | 本年增加 | 本年减少 | 期末账面余额 | |
|----------------|----------------|----------|------|------|----------------|----------|
| | 投资金额 | 所占比例 (%) | | | 投资金额 | 所占比例 (%) |
| 武汉联投置业有限公司 | 76,500,000.00 | 51.00 | | | 76,500,000.00 | 51.00 |
| 武汉东湖高新集团股份有限公司 | 73,500,000.00 | 49.00 | | | 73,500,000.00 | 49.00 |
| 合 计 | 150,000,000.00 | 100.00 | | | 150,000,000.00 | 100.00 |

注：详见附注（一）。

16、 未分配利润

| 项目 | 金额 |
|------------|----------------|
| 年初未分配利润 | -33,001,903.97 |
| 加：本年净利润转入 | 1,445,584.35 |
| 减：提取法定盈余公积 | |
| 提取任意盈余公积 | |
| 应付普通股股利 | |
| 转作股本的普通股股利 | |
| 期末未分配利润 | -31,556,319.62 |

17、 营业收入及营业成本

(1) 营业收入和营业成本明细：

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|---------------|---------------|
| 营业收入 | 60,614,180.14 | 66,914,926.03 |
| 营业成本 | 38,654,354.28 | 53,621,048.62 |

(2) 按行业、产品或地区类别列示

| 行业名称 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产销售 | 59,720,712.47 | 37,819,086.05 | 64,958,478.82 | 53,621,048.62 |
| 其他 | 893,467.67 | 835,268.23 | 1,956,447.21 | |
| 合计 | 60,614,180.14 | 38,654,354.28 | 66,914,926.03 | 53,621,048.62 |

18、税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|---------------|
| 营业税 | | 28,210.80 |
| 城市维护建设税 | 44,099.41 | -459,312.02 |
| 教育费附加 | 18,899.75 | -196,028.54 |
| 地方教育费附加 | 9,449.87 | -97,108.18 |
| 土地增值税 | 8,954,632.51 | 33,235,357.81 |
| 房产税 | 41,296.69 | 247,348.83 |
| 土地使用税 | 256,247.11 | 519,686.13 |
| 印花税 | 11,831.70 | 117,055.40 |
| 合计 | 9,336,457.04 | 33,395,210.23 |

19、财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|--------------|---------------|
| 利息支出 | 9,345,826.39 | 30,461,480.40 |
| 减：利息收入 | 279,012.53 | 3,894,414.47 |
| 手续费支出 | 2,104.37 | 7,477.33 |
| 合计 | 9,068,918.23 | 26,574,543.26 |

20、信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------|-----------|
| 坏账损失 | -80,972.11 | 25,489.98 |
| 合计 | -80,972.11 | 25,489.98 |

21、 所得税费用

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------------|---------------|
| 当期所得税费用 | | 2,220,536.64 |
| 加：递延所得税费用 | -677,870.22 | -3,240,734.48 |
| 所得税费用 | -677,870.22 | -1,020,197.84 |

七、 母公司相关信息

本公司的母公司有关信息：

| 母公司名称 | 注册地 | 统一社会信用代码 | 业务性质 | 注册资本 |
|--------------------|-------------------|--------------------|------------|-------------|
| 武汉东湖高新集团 股份有限公司 | 武汉市东湖开发区 佳园路1号 | 91420100300010462Q | 股份有限 公司 | 79,546.92万元 |

| 母公司名称 | 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（%） |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| 武汉东湖高新集团 股份有限公司 | 49 | 注 |

注：本公司董事会由五人组成，武汉东湖高新集团股份有限公司委派3人，董事长和法定代表人由武汉东湖高新集团股份有限公司在委派的董事中指定，董事会的表决，实行一人一票制。董事会会议作出的决议，经二分之一以上董事同意方可生效（特别决议事项另有约定除外），故武汉东湖高新集团股份有限公司对本公司具有控制权。

八、 或有事项

本报告期内无需披露的或有事项

九、 承诺事项

本报告期内无需披露的承诺事项

十、 资产负债表日后事项

本报告期内无需披露的资产负债表日后事项

十一、其他重大事项

本报告期内无其他重大事项

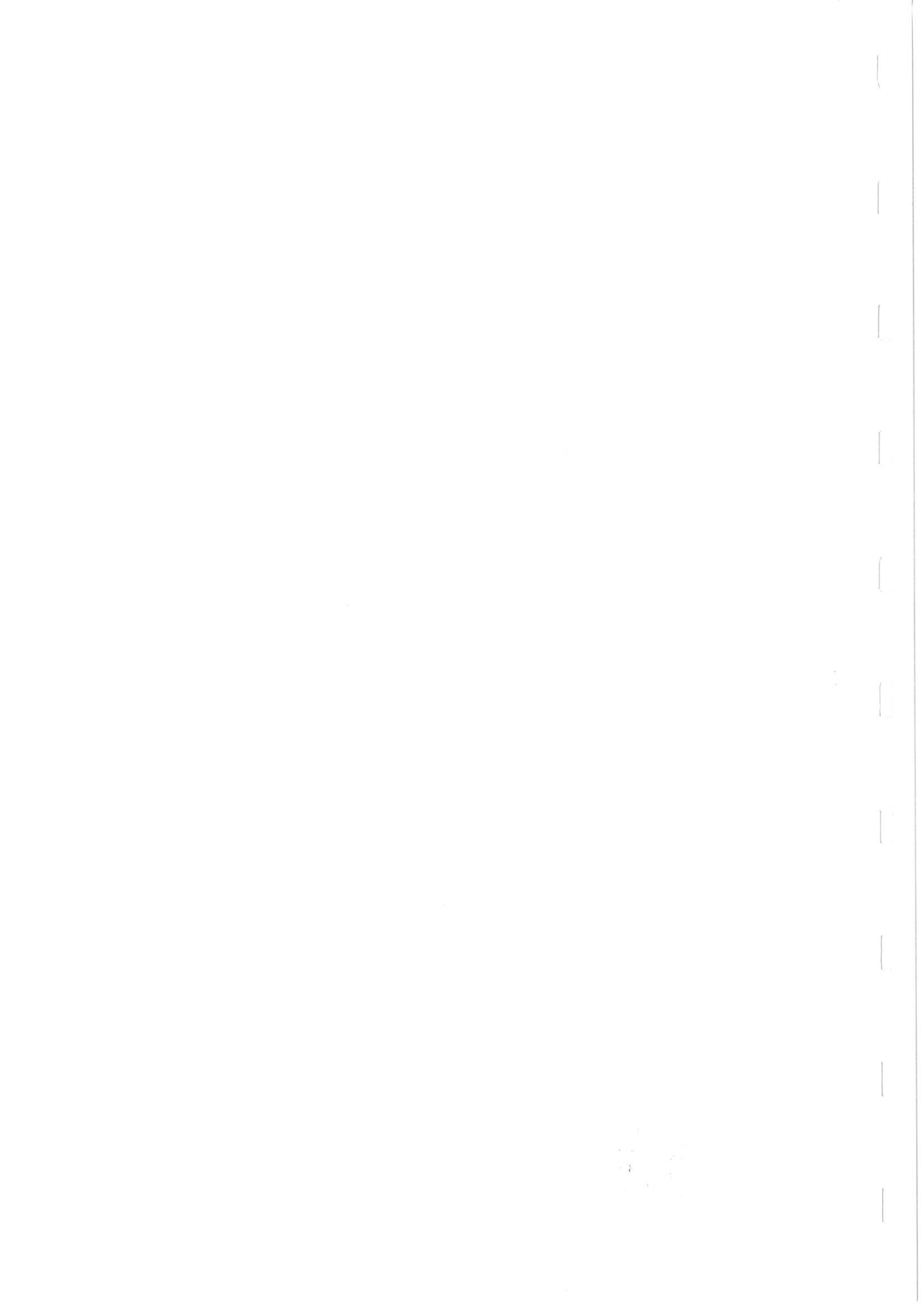
法定代表人：

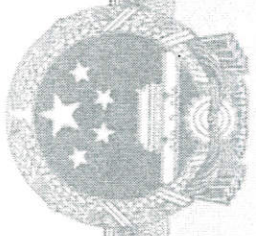


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：邢春妮





营业执照

(副本)

1-5

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



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

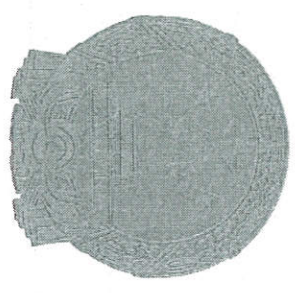
年 月 日

2020 01 19

证书序号：0002385

说明

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



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

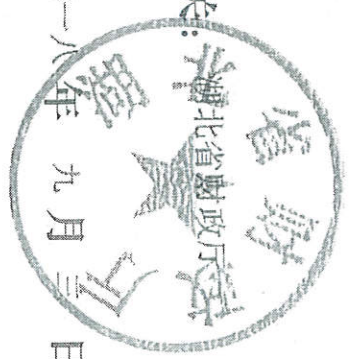
执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

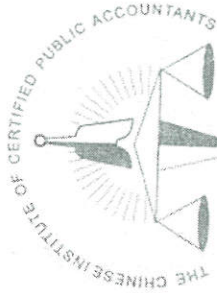


发证机关：





二〇一一年九月三日

中华人民共和国财政部制



刘勇

姓名 Name: 刘勇
 性别 Sex: 男
 出生日期 Date of Birth: 1970-10-15
 工作单位 Working Unit: 武汉众环会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 Identity Card No.: 420102701013401

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



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



证书编号: 420100053996
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 4 月 28 日
 Date of Issuance

2009 年 03 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2008年 5月 10日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年 5月 10日



| | |
|-------------------|-----------------------------|
| 姓名 | 罗明国 |
| Full name | 罗明国 |
| 性别 | 男 |
| Sex | 男 |
| 出生日期 | 1969-07-08 |
| Date of Birth | 1969-07-08 |
| 工作单位 | 中审众环会计师事务所(特殊普 通合伙)黑龙江分所 |
| Working unit | 中审众环会计师事务所(特殊普 通合伙)黑龙江分所 |
| 身份证号码 | 420111196907084151 |
| Identity card No. | 420111196907084151 |



年度检验登记
Annual Renewal Registration

罗明国(420100054471)

2020年已通过



证书编号: 420100054471
No. of Certificate

批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 09 月 27 日
Date of Issuance

