大连友谊(集团)股份有限公司

审 阅 报 告

大信阅字[2020]第 20-00002 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone：+86（10）82330558
传真 Fax：+86（10）82327668
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

审 阅 报 告

大信阅字[2020]第 20-00002 号

大连友谊(集团)股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的大连友谊(集团)股份有限公司（以下简称"贵公司"）按备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2019 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。这些财务报表的编制是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司 2019 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2019 年度备考经营成果。

本审阅报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会报送重大资产重组文件时使用，不得用于其他目的。因使用不当造成的后果，与执行本审阅业务的注册会计师及会计师事务所无关。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司　　2019年12月31日　　单位：人民币元

项　　目	附注	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	八、（一）	46,182,956.73
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	八、（二）	24,000.00
应收款项融资		
预付款项	八、（三）	3,161,569.41
其他应收款	八、（四）	1,905,164,602.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	八、（五）	29,662,868.26
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	八、（六）	100,479,915.84
流动资产合计		2,084,675,912.32
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	八、（七）	239,307,990.23
在建工程	八、（八）	596,847,177.42
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	八、（九）	146,124,601.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	八、（十）	12,916,163.33
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		995,195,932.31
资产总计		3,079,871,844.63

法定代表人：　　主管会计工作负责人：姜广威　　会计机构负责人：姜广威

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合并资产负债表（续）

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司　　2019年12月31日　　单位：人民币元

项　　目	附注	2019年12月31日
流动负债：		
短期借款	八、（十二）	210,430,650.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	八、（十三）	83,624,269.67
预收款项	八、（十四）	58,978,627.39
应付职工薪酬	八、（十五）	4,783,784.93
应交税费	八、（十六）	186,911,466.42
其他应付款	八、（十七）	992,074,530.75
其中：应付利息		
应付股利		3,709,501.34
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	八、（十八）	46,422,721.72
其他流动负债		
流动负债合计		1,583,226,050.88
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	八、（十九）	280,426,043.73
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	八、（二十）	106,380,272.09
长期应付职工薪酬		
预计负债	八、（二十一）	356,407.00
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		387,162,722.82
负债合计		1,970,388,773.70
股东权益：		
归属于母公司股东权益合计		1,044,398,966.46
少数股东权益		65,084,104.47
股东权益合计		1,109,483,070.93
负债和股东权益总计		3,079,871,844.63

法定代表人：熊强　　主管会计工作负责人：姜广成　　会计机构负责人：姜广成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合 并 利 润 表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司　　2019年度　　单位：人民币元

项　　目	附注	2019年度
一、营业收入	八、（二十二）	698,802,303.52
减：营业成本	八、（二十二）	585,753,647.09
税金及附加	八、（二十三）	10,278,666.46
销售费用	八、（二十四）	48,498,132.19
管理费用	八、（二十五）	82,564,721.30
研发费用		
财务费用	八、（二十六）	49,316,572.71
其中：利息费用		38,382,127.33
利息收入		977,981.48
加：其他收益	八、（二十七）	9,720.96
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（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	八、（二十八）	-759,836.43
资产减值损失（损失以“－”号填列）	八、（二十九）	409,416.27
资产处置收益（损失以“－”号填列）	八、（三十）	-4,972.74
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-77,955,108.17
加：营业外收入	八、（三十一）	36,057,681.85
减：营业外支出	八、（三十二）	83,096.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-41,980,523.22
减：所得税费用	八、（三十三）	442,327.55
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-42,422,850.77
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-37,528,610.89
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-4,894,239.88
（二）按所有权归属分类：		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		-23,280,612.59
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-19,142,238.18
五、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		-42,422,850.77
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-23,280,612.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-19,142,238.18
七、每股收益		
（一）基本每股收益		-0.07
（二）稀释每股收益		-0.07

法定代表人：熊强　　主管会计工作负责人：姜广威　　会计机构负责人：姜广威

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大连友谊(集团)股份有限公司
备考合并财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称本公司或公司）系于 1993 年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76 号“关于设立大连友谊（集团）股份有限公司的批复”文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1996 年 12 月 18 日经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]395 号文件批准，公司向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股，由定向募集公司转为社会募集公司，并于 1997 年 1 月 24 日在深圳证券交易所挂牌上市交易,现持有统一社会信用代码为 9121020011831278X6 的营业执照。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 35,640 万股，公司注册资本为 35,640 万元。公司注册地：大连市中山区七一街 1 号，总部地址：大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建，母公司为武信投资控股（深圳）股份有限公司，公司的最终实际控制人为陈志祥。

2020 年 1 月 8 日公司控股股东武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股（深圳）股份有限公司将其持有的公司 100,000,000 股股份以 3.60 元/股的价格转让给武汉开发投资有限公司，本次转让完成后，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司涉及房地产业、零售业。主要产品或服务为：房地产开发及销售、商品零售、对船供应、进出口贸易、仓储、免税商品（限分支机构）、农副产品收购（限分支机构）、客房写字间出租、企业管理服务、广告业务等。

二、重大资产重组的情况

（一）重大资产重组方案

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为优化公司资产负债结构，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。本公司拟按评估价向武汉信用投资集团股份有限公司（以下简称“武汉信用”）出售大连盛发置业有限公司（以下简称“大连盛发”）100.00%股权、沈阳星狮房地产开发有限公司（以下简称“沈阳星狮”）100.00%股权、邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称“邯郸发兴”）100%股权以及本公司对沈阳星狮、大连盛发、邯郸发兴截止 2019 年 12 月 31 日的债权，本次交易拟出售资产的交易作价 147,804.06 万元（股权-41,623.79 万元，债权 189,427.85 万元），交易价款由武汉信用以现金方式向本公司分期支付。武汉信用于 2020 年 06 月 15 日前向本公司支付交易总价的 10%作为本次协议定金，随后在本公司股东大会通过后的五个交易日内向公司支付交易总价的 60%，剩余款项由武汉信用于 2020 年 12 月 31 日前付清，并按照年利率 9.74%的利率标准计算和支付利息。

（二）拟置出资产的基本情况

1、大连盛发置业有限公司

（1）公司注册地、组织形式和总部地址

大连盛发置业有限公司成立于 2010 年 7 月 20 日。统一社会信用代码为 91210200554994326T；法定代表人：王同贵；注册地址：辽宁省大连市中山区人民路 8 号 1501 室；2017 年 7 月 21 日依据大连友谊（集团）股份有限公司第八届董事会第三次会议决议同意以持有的全资子公司大连盛发置业有限公司 25,000 万元债权向其增资 25,000 万元，大连友谊（集团）股份有限公司增资至 65,000 万元，占注册资本的 100%。

（2）公司业务性质和主要经营活动

大连盛发行业性质为房地产业。主要经营范围：房地产开发及销售（凭资质证经营）；经济信息咨询；物业管理；房屋租售代理；房地产营销策划；酒店管理。

（3）公司审计及资产评估情况

大连盛发两年财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 20-00088 号审计报告，意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。大连盛发两年主要财务数据如下：

金额单位：人民币元

项　目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额	1,465,321,239.75	1,518,017,646.06
负债总额	1,594,841,064.28	1,493,572,376.00
所有者权益合计	-129,519,824.53	24,445,270.06
项　目		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业收入	481,650.25	466,181.09
营业利润	-153,094,537.45	-156,012,091.35
利润总额	-153,965,094.59	-156,061,957.35
净利润	-153,965,094.59	-156,061,957.35

根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告（京信评报字（2020）第 126-1 号），2019 年 12 月 31 日拟出售资产大连盛发置业有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估值为-12,950.73 万元。

2、沈阳星狮房地产开发有限公司

（1）公司注册地、组织形式和总部地址

沈阳星狮房地产开发有限公司是大连友谊（集团）股份有限公司出资 4.23 亿元收购巨铭有限公司持有的沈阳星狮房地产开发有限公司 100% 的股权，于 2011 年 9 月 8 日办理了工商变更登记手续，并于 2011 年 11 月 25 日更名为沈阳友谊商城有限公司。2012 年 8 月 27 日，更名为沈阳星狮房地产开发有限公司，注册资本变更为人民币壹亿元。变更后注册地址：沈阳市沈河区青年大街 197 号。变更后法定代表人：王同贵。统一社会信用代码：91210100662541340F。

（2）公司业务性质和主要经营活动

沈阳星狮行业性质为房地产业。主要经营范围：房地产开发、自有房屋租售及物业管理，设计、制作、代理、发布国内外各类广告，经济信息咨询（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。

（3）公司审计及资产评估情况

沈阳星狮两年财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 20-00087 号审计报告，意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。沈阳星狮两年主要财务数据如下：

金额单位：人民币元

项　目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额	1,200,461,902.88	1,413,658,270.45
负债总额	1,456,724,295.68	1,566,493,138.13
所有者权益合计	-256,262,392.80	-152,834,867.68
项　目		
营业收入	72,538,185.71	266,930,312.56
营业利润	-103,476,559.61	-163,487,594.82
利润总额	-103,427,525.12	-167,537,440.65
净利润	-103,427,525.12	-167,537,440.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告（京信评报字（2020）第 126-2 号），2019 年 12 月 31 日拟出售资产沈阳星狮房地产开发有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估值为-23,940.43 万元。

3、邯郸发兴房地产开发有限公司

（1）公司注册地、组织形式和总部地址

邯郸发兴房地产开发有限公司成立于 2012 年 5 月 28 日，统一社会信用代码为 9113040359681950XT；法定代表人：王同贵 ；法定住所：邯郸市丛台区人民东路 128 号友谊时代广场 A 座二十三层；注册资本人民币 10,000 万元，其中：大连友谊（集团）股份有限公司投资 10,000 万元，占注册资本的 100%。

（2）公司业务性质和主要经营活动

邯郸发兴行业性质为房地产业。主要经营范围：房地产开发与经营（按资质证核准范围经营）；房地产信息咨询。

（3）子公司情况

截止报告期末，邯郸发兴拥有邯郸富丽华物业服务有限公司 100%股权。

（4）公司审计及资产评估情况

邯郸发兴两年合并财务报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 20-00089 号审计报告，意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。邯郸发兴两年主要合并财务数据如下：

金额单位：人民币元

项　目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额	658,566,785.79	660,937,732.12
负债总额	707,118,692.27	663,958,672.99
所有者权益合计	-48,551,906.48	-3,020,940.87
项　目		
营业收入	3,939,699.28	20,420,393.53
营业利润	-45,394,423.87	-44,656,783.47
利润总额	-45,530,965.61	-45,096,168.59
净利润	-45,530,965.61	-45,618,203.26

根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告（京信评报字（2020）第 126-3 号），2019 年 12 月 31 日拟出售资产邯郸发兴房地产开发有限公司 100%股权涉及股东全部权益价值评估值为-4,732.63 万元（子公司邯郸富丽华物业服务有限公司的评估值为 0）。

4、公司对沈阳星狮房地产开发有限公司、大连盛发置业有限公司、邯郸发兴房地产开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有限公司、邯郸富丽华物业服务有限公司的债权

（1）审计及资产评估情况

大连友谊（集团）股份有限公司对沈阳星狮、大连盛发、邯郸发兴、邯郸富丽华物业服务有限公司的债权已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）核查并出具大信专审字[2020]第20-00030 号专项审计报告，意见类型为标准无保留意见。该债权财务数据如下：

金额单位：人民币元

债权人	债务人	2019 年 12 月 31 日债权账面余额
大连友谊（集团）股份有限公司	沈阳星狮房地产开发有限公司	1,085,784,587.64
大连友谊（集团）股份有限公司	大连盛发置业有限公司	487,331,843.75
大连友谊（集团）股份有限公司	邯郸发兴房地产开发有限公司	321,162,068.87
大连友谊（集团）股份有限公司	邯郸富丽华物业服务有限公司	
合　计		1,894,278,500.26

根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的资产评估报告（京信评报字（2020）第 132 号），2019 年 12 月 31 日拟出售公司对沈阳星狮房地产开发有限公司、大连盛发置业有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司、邯郸富丽华物业服务有限公司的债权评估值为 189,427.85 万元。

三、备考合并财务报表的编制基础

根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则和中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26 号－上市公司重大资产本公司重组（2018 年修订）》的相关规定，编制备考合并财务报表。

本备考合并财务报表系假设本次重组已于 2019 年 1 月 1 日（以下简称“合并基准日”）完成，并依据本次重组完成后的股权架构，在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

（一）备考合并财务报表附注二相关议案能够获得本公司股东大会批准。

（二）假设本公司于 2019 年 1 月 1 日完成本次向交易对手转让股权和债权的审批手续。

（三）本备考合并财务报表以业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的本公司 2019 年度财务报表和大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的拟出售资产的 2018 年度、2019 年的财务报表为基础，采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

（四）本备考财务报表未考虑本次重组中可能产生的相关税费。

（五）由于本次重组方案尚需完成拟置出资产评估报告的国资备案程序，且尚待本公司股东大会的批准，最终经批准的本次重组方案与本备考合并财务报表中所采用的上述假设存

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在差异，则相关资产及负债，都将在本次重组完成后实际入账时作出相应调整。

四、遵循企业会计准则的声明

本备考合并财务报表按照企业会计准则和本附注三所述的编制基础编制，真实、完整地反映了本公司备考的财务状况和经营成果等有关信息。

五、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 企业合并

1.同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司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。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对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，经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差额，计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入当期营业外收入。

(五) 合并财务报表的编制方法

1.合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2.统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3.合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以"少数股东权益"项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以"减：库存股"项目列示。

4.合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5.处置子公司的会计处理

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1.合营安排的分类

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2.共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3.合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(八) 外币业务及外币财务报表折算

1.外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

损益或确认为其他综合收益。

(九) 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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的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，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

（1）以摊余成本计量的金融资产。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2）分类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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，表明企业持有该金融资产或承担该金融负债的目的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是交易性的：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其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工具。但下列情况除外：

1） 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2） 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3）不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1） 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2） 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5．金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可观察输入值。

6．金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类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外，信用损失准备抵减金融资产的

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

1） 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

2） 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

3）作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

4） 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5） 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

1） 发行方或债务人发生重大财务困难；

2） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3） 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4） 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5） 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6） 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、债务人类型等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1）对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2）对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(十) 应收款项

本公司对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见"附注五(九)6 金融资产减值"。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收款项单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况判断，通过违约风险敞口和未来十二个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合二	应收合并范围外关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况判断，通过违约风险敞口和未来十二个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合三	除组合一、组合二外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，编制应收账款账龄表与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
	除组合一、组合二外的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况判断，通过违约风险敞口和未来十二个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十一) 存货

1.存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在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等。主要包括原材料、库存商品、周转材料(包括包装物、低值易耗品)、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

2.发出存货的计价方法

零售库存商品采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3.存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产企业期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4.存货的盘存制度

本公司的存货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

低值易耗品和包装物采用五五摊销法摊销。

6.开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7.公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8．维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9．质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十二) 长期股权投资

1.初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3.确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十三) 固定资产

1.固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2.固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35 年	5	2.71
机器设备	10 年	5	9.50
电子设备	5 年	5	19.00
运输设备	10 年	5	9.50
营业用房装修	5 年	5	19.00
其他设备	5~10 年	5	9.5~19

3.融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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时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。

融资租入固定资产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。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十四) 在建工程

1．在建工程初始计量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2．在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十五) 借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2.资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；占用一般借款按照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计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十六) 无形资产

1.无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	法定权属年限	直线法
其他使用权	5年	直线法

2.使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3.内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4.开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

1、摊销方法

长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

2、摊销年限

类别	摊销年限	备注
租入固定资产改良支出	5	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类别	摊销年限	备注
装修改造	5	
融资费用	融资租赁期	

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1.短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2.离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3.辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4.其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十一) 收入

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。公司的收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、经营租赁的租金收入、物业管理等收入。

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

（2）房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

（3）经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认房屋出租收入的实现。

（4）物业管理收入

物业管理已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（5）分期收款销售收入

按照销售合同约定价款的现值确定销售商品收入金额，应收的合同价款与现值之间的差额，应当在合同约定的收款期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3．附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十二) 政府补助

1.政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，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。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2.政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在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且预计能够收到财政扶持资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业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；

（2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十四) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产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，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见"固定资产"。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 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；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(二十六) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

（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）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

六、会计政策变更、会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

1、会计政策变更

（1)财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，并对会计政策相关内容进行调整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称"财务报表格式"），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定进行调整。

（3）财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的非货币性资产交换，要求根据修订后的准则进行调整。本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行，并对会计政策相关内容进行调整。

（4）财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整，对于 2019 年 1 月 1 日至施行日之间发生的债务重组，要求根据修订后的准则进行调整。本公司自 2019 年 6 月 17 日起执行，并对会计政策相关内容进行调整。

（二）会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更

七、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	13%、3%、9%、6%、5%	注 1
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%	
城市维护建设税	应交增值税、消费税税额	7%	
教育费附加	应交增值税、消费税税额	5%	
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%	
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

不同纳税主体所得税税率说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

纳税主体名称	所得税税率
大连友谊合升房地产开发有限公司	25%
大连发兴房地产开发有限公司	25%
江苏友谊合升房地产开发有限公司	25%
苏州双友置地有限公司	25%
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	25%
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	-

八、备考合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类　　别	2019 年 12 月 31 日
现金	1,406.12
银行存款	20,667,525.44
其他货币资金	25,514,025.17
合计	46,182,956.73
其中：存放在境外的款项总额	

截止 2019 年 12 月 31 日止，除下列受限制的货币资金外，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2019 年 12 月 31 日
保函保证金	23,354,019.00
履约保证金	2,160,006.17
质押定期存单	
法院冻结资金	348,826.63
合计	25,862,851.80

保函保证金 23,354,019.00 元为商业分公司按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金。

履约保证金中 2,154,425.25 元为公司与大连机车商业城有限公司（现名福佳商业管理有限公司）签订的《房屋租赁合同》提供的履约担保金，现该合同已经到期，因手续问题银行尚未撤销履约保函；5,580.92 元系保证金专户存款利息余额。

法院冻结资金是公司及下属子公司涉及诉讼被法院冻结的资金，详见“附注十五(二)”。

(二) 应收账款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.应收账款分类披露

类　　别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	30,000.00	100.00	6,000.00	20.00
其中：组合三除关联方以外的应收账款	30,000.00	100.00	6,000.00	20.00
合计	30,000.00	100.00	6,000.00	20.00

（1）按组合计提坏账准备的应收账款

①组合三除关联方以外的应收账款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年	30,000.00	20.00	6,000.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	30,000.00	20.00	6,000.00

2.2019 年度计提、收回或转回的坏账准备情况

2019 年度计提坏账准备金额为 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额为 48,713.18 元。

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
北京恒泰丰餐饮有限公司大连友谊店	30,000.00	100.00	6,000.00
合计	30,000.00	100.00	6,000.00

4.本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项

5.本期转移应收款项且继续涉入而形成资产、负债的金额

(三) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例（%）	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1 年以内	3,066,555.42	90.90	153,327.77	5.00	2,913,227.65
1 至 2 年	167,295.78	4.96	16,729.58	10.00	150,566.20
2 至 3 年					
3 至 4 年	139,679.37	4.14	41,903.81	30.00	97,775.56
4 至 5 年					
5 年以上					
合计	3,373,530.57	100.00	211,961.16	—	3,161,569.41

2.无账龄超过 1 年且重要的预付款项

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占预付款项总额的比例(%)
国网辽宁省电力有限公司大连供电公司	1,643,901.13	48.73
大连广誉远精品中药房有限公司	846,368.00	25.09
中国烟草总公司大连公司	556,060.95	16.48
大连梅迪国际发展有限公司	113,638.41	3.37
合计	3,159,968.49	93.67

(四) 其他应收款

类　别	2019 年 12 月 31 日
应收利息	
应收股利	
其他应收款项	1,950,336,039.52
减：坏账准备	45,171,437.44
合计	1,905,164,602.08

1.应收利息

无。

2.应收股利

无。

3.其他应收款项

（1）其他应收款项按款项性质分类

款项性质	2019 年 12 月 31 日
保证金	12,428,913.00
借款	1,894,278,500.26
垫付款	43,407,784.19
押金	127,015.20
其他	93,826.87
减：坏账准备	45,171,437.44
合计	1,905,164,602.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）其他应收款项账龄分析

账龄	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	168,687,973.69
1—2 年	343,208,858.24
2—3 年	213,863,080.65
3—4 年	253,115,038.98
4—5 年	303,802,846.27
5 年以上	667,658,241.69
小计	1,950,336,039.52
减：坏账准备	45,171,437.44
合计	1,905,164,602.08

（3）按坏账准备计提方法分类披露

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	43,332,450.00	2.22	43,332,450.00	100.00	-
按组合计提预期信用损失的其他应收款	1,907,003,589.52	97.78	1,838,987.44	0.10	1,905,164,602.08
其中：组合二应收合并范围外关联方的应收款项	1,894,278,500.26	97.13	-	-	1,894,278,500.26
组合三除组合一、组合二外的其他应收款	12,725,089.26	0.65	1,838,987.44	14.45	10,886,101.82
合计	1,950,336,039.52	100.00	45,171,437.44	2.32	1,905,164,602.08

（4）单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	2019 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
大连利昇国际贸易有限公司	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00	账龄较长
建筑设计研究院有限公司	171,000.00	171,000.00	100.00	账龄较长
大连市规划设计研究所	120,000.00	120,000.00	100.00	账龄较长
辽宁地质海上工程勘察院	41,450.00	41,450.00	100.00	账龄较长
合计	43,332,450.00	43,332,450.00	100.00	

（5）按组合计提预期信用损失的其他应收款

①组合二：应收合并范围外关联方的应收款项

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	168,629,093.69		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1—2 年	334,746,945.24		
2—3 年	209,860,580.65		
3—4 年	253,097,623.78		
4—5 年	303,802,339.30		
5 年以上	624,141,917.60		
合计	1,894,278,500.26		

注：组合二为应收武汉信用投资集团股份有限公司的债权转让款。

② 组合三除组合一、组合二外的其他应收款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	58,880.00	2,944.00	5.00
1—2 年	8,461,913.00	846,191.30	10.00
2—3 年	4,002,500.00	800,500.00	20.00
3—4 年	17,415.20	5,224.56	30.00
4—5 年	506.97	253.49	50.00
5 年以上	183,874.09	183,874.09	100.00
合计	12,725,089.26	1,838,987.44	-

（6）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）	
期初余额	849,503.64	180,934.19	43,332,450.00	44,362,887.83
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-226,469.95	226,469.95		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,032,079.66			1,032,079.66
本期转回		223,530.05		223,530.05
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额				
期初余额	1,655,113.35	183,874.09	43,332,450.00	45,171,437.44

（7）本期无实际核销的其他应收款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（8）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	2019 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
武汉信用投资集团股份有限公司	借款	1,894,278,500.26	1 年以内、1 至 5 年及 5 年以上	97.13	
大连利昇国际贸易有限公司	垫付款	43,000,000.00	5 年以上	2.20	43,000,000.00
大连装备融资租赁有限公司	保证金	12,000,000.00	5 年以上	0.62	1,600,000.00
城建局	垫付款	401,666.72	2 至 3 年	0.02	80,333.34
其他	押金等	655,872.54	1 年以内、1 至 5 年及 5 年以上	0.03	491,104.10
合计	-	1,950,336,039.52	-	100.00	45,171,437.44

(五) 存货

1.存货的分类

存货类别	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,104,917.45		1,104,917.45
在途物资			
库存商品	18,276,846.60		18,276,846.60
周转材料	1,912,682.35		1,912,682.35
开发产品	8,368,421.86		8,368,421.86
合计	29,662,868.26		29,662,868.26

2.存货跌价准备的增减变动情况

无。

3.存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少		2019 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
壹品星海二期	763,512.98				763,512.98	
合计	763,512.98				763,512.98	

4.开发产品

项目名称	竣工时间	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额
壹品星海一期	2004 年 11 月~2006 年 9 月陆续竣工	720,000.00		160,000.00	560,000.00		
壹品星海二期	2008~2011 年陆续竣工	7,808,421.86			7,808,421.86	763,512.98	
合计		8,528,421.86		160,000.00	8,368,421.86	763,512.98	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(六) 其他流动资产

项目	2019 年 12 月 31 日
预缴企业所得税	80,947,559.93
待抵扣进项税	1,343,619.56
预缴土增税	8,199,998.97
融资费用	9,587,070.66
其他待摊费用	401,666.72
合计	100,479,915.84

(七) 固定资产

类　别	2019 年 12 月 31 日
固定资产	239,307,990.23
固定资产清理	
减：减值准备	
合计	239,307,990.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
一、账面原值							
1.期初余额	300,275,740.14	64,140,757.41	11,658,667.00	7,709,682.82	2,632,851.80	64,575,453.79	450,993,152.96
2.本期增加金额		7,377.67		35,979.12			43,356.79
（1）购置		7,377.67		35,979.12			43,356.79
（2）在建工程转入							
（3）企业合并增加							
3.本期减少金额			290,905.00	142,619.31			433,524.31
（1）处置或报废			290,905.00	142,619.31			433,524.31
4.期末余额	300,275,740.14	64,148,135.08	11,367,762.00	7,603,042.63	2,632,851.80	64,575,453.79	450,602,985.44
二、累计折旧							
1.期初余额	101,618,297.34	29,584,120.85	8,570,115.46	6,781,676.73	2,310,332.64	47,214,724.60	196,079,267.62
2.本期增加金额	8,445,642.12	2,583,532.53	854,349.63	292,377.66	47,912.84	3,384,435.12	15,608,249.90
（1）计提	8,445,642.12	2,583,532.53	854,349.63	292,377.66	47,912.84	3,384,435.12	15,608,249.90
3.本期减少金额			263,359.46	137,562.35			400,921.81
（1）处置或报废			263,359.46	137,562.35			400,921.81
4.期末余额	110,063,939.46	32,167,653.38	9,161,105.63	6,936,492.04	2,358,245.48	50,599,159.72	211,286,595.71
三、减值准备							
1.期初余额				8,189.50	210.00		8,399.50
2.本期增加金额							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
（1）计提							
3.本期减少金额							
（1）处置或报废							
4.期末余额				8,189.50	210.00		8,399.50
四、账面价值							
1.期末账面价值	190,211,800.68	31,980,481.70	2,206,656.37	658,361.09	274,396.32	13,976,294.07	239,307,990.23
2.期初账面价值	198,657,442.80	34,556,636.56	3,088,551.54	919,816.59	322,309.16	17,360,729.19	254,905,485.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）本报告期末无暂时闲置的固定资产

（3）截止 2019 年 12 月 31 日，通过售后回租方式租入的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	55,407,935.71	25,081,371.78		30,326,563.93
房屋及建筑物	100,834,302.68	63,634,600.93		37,199,701.75
营业用房装修	64,575,453.79	50,599,159.72		13,976,294.07
合计	220,817,692.18	139,315,132.43		81,502,559.75

（4）本报告期末无通过经营租赁租出的固定资产

（5）本报告期末无未办妥产权证书的固定资产

(八) 在建工程

类别	2019 年 12 月 31 日
在建工程项目	596,847,177.42
工程物资	
减：减值准备	
合计	596,847,177.42

1.在建工程项目

（1）在建工程项目基本情况

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
金石谷项目	596,847,177.42		596,847,177.42
合计	596,847,177.42		596,847,177.42

（2）重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2019 年 1 月 1 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2019 年 12 月 31 日
金石谷项目	9.89 亿	594,624,697.96	2,222,479.46			596,847,177.42
合计		594,624,697.96	2,222,479.46			596,847,177.42

重大在建工程项目变动情况（续）

项目名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
金石谷项目	60.35	60.35	76,296,499.44			自有资金及贷款
合计	—	—	76,296,499.44			自有资金及贷款

2.工程物资

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(九) 无形资产

1.无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.2019 年 1 月 1 日	193,873,645.00	3,814,718.20	197,688,363.20
2.本期增加金额			
购置			
3.本期减少金额			
处置			
4. 2019 年 12 月 31 日	193,873,645.00	3,814,718.20	197,688,363.20
二、累计摊销			
1.2019 年 1 月 1 日	43,621,570.23	2,943,787.36	46,565,357.59
2.本期增加金额	4,959,405.24	38,999.04	4,998,404.28
本期计提	4,959,405.24	38,999.04	4,998,404.28
3.本期减少金额			
处置			
4. 2019 年 12 月 31 日	48,580,975.47	2,982,786.40	51,563,761.87
三、减值准备			
1.2019 年 1 月 1 日			
2.本期增加金额			
本期计提			
3.本期减少金额			
处置子公司			
4.2019 年 12 月 31 日			
四、账面价值			
1.期末账面价值	145,292,669.53	831,931.80	146,124,601.33
2.期初账面价值	150,252,074.77	870,930.84	151,123,005.61

2. 截止 2019 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(十) 长期待摊费用

类　别	2019 年 1 月 1 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2019 年 12 月 31
租入固定资产改良	110,248.41		70,764.84		39,483.57
装修改造	4,629,856.67	4,253,171.42	2,352,181.67		6,530,846.42
融资费用	9,395,833.34		3,050,000.00		6,345,833.34
合计	14,135,938.42	4,253,171.42	5,472,946.51		12,916,163.33

(十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1.未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	2019 年 12 月 31 日
资产减值准备	61,709,543.88
预计负债	356,407.00
可抵扣亏损	76,520,513.06
合计	138,586,463.94

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有将上述暂时性差异及可抵扣亏损确认递延所得税资产。

2.未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额
2020	28,669,002.63
2021	1,090,386.15
2022	10,000,000.00
2023	21,813,432.50
2024	14,947,691.78
合计	76,520,513.06

(十二) 短期借款

1.短期借款分类

借款条件	2019 年 12 月 31 日
保证借款	210,000,000.00
未到期应付利息	430,650.00
合计	210,430,650.00

2.公司以武汉信用投资集团股份有限公司和武汉信用风险管理融资担保有限公司作为担保借款人取得短期借款 21,000 万元。

3.本报告期无已逾期未偿还的短期借款

(十三) 应付账款

1.按性质分类

项目	2019 年 12 月 31 日
应付供应商货款	67,465,950.24
应付工程款	16,157,422.43
其他应付账款	897.00
合计	83,624,269.67

2.账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还原因
中国第四冶金建设有限责任公司	6,032,607.63	未到结算期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债权单位名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还原因
北京建工四建工程建设有限公司	1,288,939.53	质保金
大连卫业园林工程有限公司	1,231,991.73	质保金
合计	8,553,538.89	

(十四) 预收款项

1.预收账款情况

项目	2019 年 12 月 31 日
预收房款	176,190.47
预收货款	57,218,270.31
其他预收款项	1,584,166.61
合计	58,978,627.39

2. 预售房产收款情况

项目名称	2019 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例(%)
壹品星海	176,190.47	2004.11~2011 陆续竣工	99.64
合计	176,190.47		

(十五) 应付职工薪酬

1.应付职工薪酬分类列示

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
短期薪酬	5,728,269.43	56,466,301.77	57,410,786.27	4,783,784.93
离职后福利-设定提存计划		5,180,981.96	5,180,981.96	
合计	5,728,269.43	61,647,283.73	62,591,768.23	4,783,784.93

2.短期职工薪酬情况

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	5,572,000.00	36,896,000.93	37,817,485.63	4,650,515.30
职工福利费		2,137,433.68	2,137,433.68	
社会保险费		3,009,276.90	3,009,276.90	
其中：医疗保险费		2,433,575.48	2,433,575.48	
工伤保险费		234,489.48	234,489.48	
生育保险费		341,211.94	341,211.94	
住房公积金		3,361,163.29	3,361,163.29	
工会经费和职工教育经费	156,269.43	714,661.94	737,661.74	133,269.63
其他短期薪酬		10,347,765.03	10,347,765.03	
合计	5,728,269.43	56,466,301.77	57,410,786.27	4,783,784.93

3.设定提存计划情况

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险		5,029,638.78	5,029,638.78	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
失业保险费		151,343.18	151,343.18	
合计		5,180,981.96	5,180,981.96	

(十六) 应交税费

税种	2019 年 12 月 31 日
增值税	1,234,692.35
消费税	188,630.01
个人所得税	69,470.13
城市维护建设税	223,445.68
房产税	842,450.48
土地增值税	183,818,062.27
教育费附加	95,762.60
地方教育费附加	63,888.10
土地使用税	353,422.15
印花税	1,732.57
文化事业建设费	19,910.08
合计	186,911,466.42

(十七) 其他应付款

类别	2019 年 12 月 31 日
应付利息	
应付股利	3,709,501.34
其他应付款项	988,365,029.41
合计	992,074,530.75

1.应付利息

无。

2.应付股利

单位名称	2019 年 12 月 31 日	超过 1 年未支付原因
普通股股利	3,709,501.34	
合计	3,709,501.34	

3.其他应付款

(1) 按款项性质分类

款项性质	2019 年 12 月 31 日
质保金	803.00
押金及保证金	27,512,437.91
修理费	2,552,218.69
代收款	1,906,993.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款项性质	2019 年 12 月 31 日
关联方借款	934,524,120.45
关联方往来款	14,201,593.00
其他	7,666,863.22
合计	988,365,029.41

关联方借款、关联方往来款详见“附注十三(五) 7 关联方应收应付款项”。

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	
一年内到期的长期应付款	46,422,721.72
合计	46,422,721.72

(十九) 应付债券

1.应付债券类别

项目	2019 年 12 月 31 日
其他应付债券	280,426,043.73
减：一年到期的应付债券	
合计	280,426,043.73

2.应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2019 年 1 月 1 日	本期发行	按面值计提利息
非公开发行债券	100.00	2017.7.18	5 年	600,000,000.00	377,375,762.66		29,692,054.79
合计	100.00	2017.7.18	5 年	600,000,000.00	377,375,762.66		29,692,054.79

续：

债券名称	溢折价摊销	本期偿还（含利息）	利息调整	未到期应付利息	2019 年 12 月 31 日
非公开发行债券	3,919,596.14	113,039,726.03	-11,744,367.23	12,170,410.96	280,426,043.73
合计	3,919,596.14	113,039,726.03	-11,744,367.23	12,170,410.96	280,426,043.73

公司 2017 年发行的债券按照合同约定分期付息到期一次性还本，因此债券利息已按票面利率和当期实际占用天数计入应付利息项目。

其他说明：2017 年 7 月 18 日，大连友谊（集团）股份有限公司在深圳证券交易所发行第一期非公开债券，债券简称：17 大友 01，代码：114191，发行规模为 60,000.00 万元，期限为 5 年，起息日为 2017 年 7 月 18 日，兑付日为 2022 年 7 月 17 日，票面金额 100.00 元，票面利率 7.50%，主承销商为西部证券股份有限公司。在 2018 年 7 月 18 日回购 22,000.00 万元，票面利率变动为 8.5%；在 2019 年 7 月 18 日回购 10,000.00 万元，票面利率变动为 9.5%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十) 长期应付款

款项性质	2019 年 12 月 31 日
长期应付款	106,380,272.09
专项应付款	
合计	106,380,272.09

1.长期应付款分类

款项性质	2019 年 12 月 31 日
应付融资租赁款	167,890,688.69
减：未确认融资费用	16,041,644.89
加：未到期应付利息	953,950.01
减：一年内到期的长期应付款	46,422,721.72
合计	106,380,272.09

2.长期应付款的说明

截止 2019 年 12 月 31 日融资款尚未偿还的金额为 151,849,043.80 元，将于 2020 年 12 月 31 日前到期的融资款 45,468,771.71 元及未到期的应付利息 953,950.01 元转入一年内到期的非流动负债。上述融资款由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

(二十一) 预计负债

项目	2019 年 12 月 31 日	形成原因
未决诉讼	356,407.00	按照法院判决文件等计提
合计	356,407.00	-

期末，按照法院判决、和解协议及裁定书等相关文件，将应由公司承担的赔偿款、诉讼费、代理费等事项金额计入预计负债。具体情况详见报表 “附注十四（二）1-3”所述。

项目	2019 年 12 月 31 日	形成原因
友谊物业诉大连合升和大连发兴	209,400.00	按照法院一审判决及和解协议等计提
其他	147,007.00	按照劳动仲裁裁决书等计提
合计	356,407.00	

(二十二) 营业收入和营业成本

项目	2019 年度	
	收入	成本
一、主营业务	666,757,027.42	585,753,647.09
二、其他业务	32,045,276.10	-
合计	698,802,303.52	585,753,647.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十三) 税金及附加

项目	2019 年度
消费税	2,898,819.89
城市维护建设税	735,931.74
教育费附加	315,226.48
地方教育费附加	210,151.01
房产税	4,434,083.37
土地使用税	1,454,198.67
车船使用税	15,972.96
印花税	141,073.70
其他	73,208.64
合计	10,278,666.46

(二十四) 销售费用

项目	2019 年度
包装费	58,260.40
广告费	4,798,990.99
工资薪酬	23,258,149.24
租赁费	11,729,563.60
业务宣传费	4,245,119.90
其他	4,408,048.06
合计	48,498,132.19

(二十五) 管理费用

项目	2019 年度
业务招待费	1,411,156.61
修理费	3,160,322.52
折旧费	15,608,249.90
工资薪酬	37,061,819.78
长期待摊费用摊销	2,416,497.81
无形资产摊销	4,998,404.28
中介服务费	6,027,775.80
水电气空调费	5,757,751.13
咨询费	291,708.69
其他	5,831,034.78
合计	82,564,721.30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(二十六) 财务费用

项目	2019 年度
利息费用	38,382,127.33
减：利息收入	977,981.48
汇兑损益	-0.79
手续费支出	4,552,333.87
其他支出	7,360,093.78
合计	49,316,572.71

(二十七) 其他收益

项目	2019 年度
个人所得税手续费	9,720.96
合计	9,720.96

(二十八) 信用减值损失

项目	2019 年度
坏账损失	-759,836.43
合计	-759,836.43

(二十九) 资产减值损失

项目	2019 年度
坏账损失	409,416.27
合计	409,416.27

(三十) 资产处置收益

项　目	2019 年度
固定资产处置利得或损失	-4,972.74
合计	-4,972.74

(三十一) 营业外收入

1.营业外收入分项列示

项目	2019 年度	计入 2019 年非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	131,707.78	131,707.78
其他	35,925,974.07	35,925,974.07
合计	36,057,681.85	36,057,681.85

其他项中的35,678,533.33元系武汉有色金属有限公司未如约向公司转让武汉信用小额贷款股份有限公司的股权而给予公司的补偿金。

2.计入营业外收入的政府补助

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	131,707.78	与收益相关
合计	131,707.78	

(三十二) 营业外支出

项目	2019 年度	计入 2019 年非经常性损益的金额
非流动资产损坏报废损失	3,255.00	3,255.00
其他	79,841.90	1,086,940.78
合计	83,096.90	1,090,195.78

(三十三) 所得税费用

1.所得税费用明细

项目	2019 年度
当期所得税费用	337,120.50
递延所得税费用	105,207.05
合计	442,327.55

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	-41,980,523.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	-10,495,130.81
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	337,120.50
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	153,764.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-6,454,371.66
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	16,900,944.64
所得税费用	442,327.55

(三十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2019 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	25,862,851.80	详见附注八（一）
固定资产	81,502,559.75	贷款抵押
合计	107,365,411.55	--

公司以账面原值为 220,817,692.18 元，账面净值为 81,502,559.75 元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期 5 年的融资款 260,000,000.00 元。截止 2019 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金及利息分别为 151,849,043.80 元和 953,950.01 元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三十五) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	6.91	6.9762	48.21

九、合并范围的变更

2019 年度合并范围未发生变更。

十、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1.企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
大连友谊合升房地产开发有限公司	大连	大连	房地产	90.00		投资设立
大连发兴房地产开发有限公司	大连	大连	房地产		63.00	投资设立
江苏友谊合升房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		72.00	投资设立
苏州双友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		39.60	投资设立
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	大连	大连	文化娱乐、房地产	70.00		非同一控制下企业合并
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	商务服务业	99.00		投资设立

（1）子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

1)公司通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 70%的股权，故公司大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 63%，表决权比例为 70%。

2)公司通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 80%的股权，故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 72%，表决权比例为 80%。

3)公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 55%的股权，故公司对苏州双友置地有限公司的持股比例为 39.6%，表决权比例为 55%。

（2）持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

无持有半数或以下表决权但仍控制的被投资单位。

（3）持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

无持有半数以上表决权但仍不控制的被投资单位。

（4）对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无纳入合并范围的重要的结构化主体。

2.重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例（%）	2019 年归属于少数股东的损益	2019 年向少数股东宣告分派的股利	2019 年 12 月 31 日累计少数股东权益
1	大连友谊合升房地产开发有限公司	10.00	-812,351.02	1,500,000.00	57,923,367.90
2	大连发兴房地产开发有限公司	37.00	-840,082.73		31,153,754.34
3	江苏友谊合升房地产开发有限公司	28.00	-362,557.31		29,100,861.93
4	苏州双友置地有限公司	60.40	-848,647.13		2,801,385.22
5	大连友谊金石谷俱乐部有限公司	30.00	-16,278,693.21		-55,926,273.99
6	苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	1.00	93.21		31,009.07

（1）子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

1)少数股东通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 30%的股权，故少数股东对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 37%，表决权比例为 30%。

2)少数股东通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 20%的股权，故少数股东对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 28%，表决权比例为 20%。

3)少数股东通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 45%的股权，故少数股东对苏州双友置地有限公司的持股比例为 60.4%，表决权比例为 45%。

3.重要的非全资子公司主要财务信息

单位：万元

子公司名称	2019 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开发有限公司	3,990.04	7,105.67	11,095.71	-46,837.66	10.00	-46,827.66
大连发兴房地产开发有限公司	865.56	14.40	879.96	-7,740.10	10.94	-7,729.16
江苏友谊合升房地产开发有限公司	5,362.25	221.04	5,583.29	-7,095.59		-7,095.59
苏州双友置地有限公司	565.79		565.79			
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	199.98	46,915.59	47,115.57	78,843.56	14.70	78,858.26
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	310.09		310.09			

子公司名称	2019 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连友谊合升房地产开发有限公司	6.22	-3,957.79	-3,957.79	-320.21
大连发兴房地产开发有限公司	87.75	-227.05	-227.05	-32.21
江苏友谊合升房地产开发有限公司	162.25	-129.48	-129.48	-399.12
苏州双友置地有限公司	5.32	-140.50	-140.50	-291.90
大连友谊金石谷俱乐部有限公司		-5,426.23	-5,426.23	-609.23
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）		0.93	0.93	0.93

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1.重要的合营企业和联营企业基本情况

期末无对合营企业或联营企业的投资。

十一、 与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2019 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	30,000.00	6,000.00
其他应收款	1,950,336,039.52	45,171,437.44
合计	1,950,366,039.52	45,177,437.44

本公司投资的银行理财产品，交易对方的信用评级须高于或与本公司相同。鉴于交易对方的信用评级良好，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2019 年 12 月 31 日，本公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 55,000.00 万元，其中：已使用授信金额为 21,000.00 万元。

截止 2019 年 12 月 31 日，本集团金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额							
	即时偿还	1-3 个月	3-6 个月	6-9 个月	9-12 个月	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	210,430,650.00							210,430,650.00
应付账款	83,624,269.67							83,624,269.67
其他应付款	988,365,029.41							988,365,029.41
一年内到期的非流动负债		9,010,209.27	12,261,215.66	12,469,656.31	12,681,640.48			46,422,721.72
应付债券						280,426,043.73		280,426,043.73
长期应付款						106,380,272.09		106,380,272.09
非衍生金融负债合计	1,282,419,949.08	9,010,209.27	12,261,215.66	12,469,656.31	12,681,640.48	386,806,315.82		1,715,648,986.62

(三) 市场风险

1.汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

（1）本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

（2）截止 2019 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日			
	美元项目	港币项目	日元项目	合计
外币金融资产：				
货币资金	48.21			48.21

（3）敏感性分析：

截止 2019 年 12 月 31 日，对于本公司美元，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润 4.82 元。

本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。公司管理层认为，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响很小。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2.利率风险

本公司的利率风险主要产生于应付债券等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

（1）本年度公司无利率互换安排。

（2）截止 2019 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 28,000 万元，详细情况见“附注八（十九）应付债券”。

（3）敏感性分析：

截止 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 280 万元。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十二、 公允价值

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具

十三、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
武信投资控股（深圳）股份有限公司	深圳	商务服务业	200,000.00	28.06	28.06

本公司最终控制人为陈志祥。

(二) 本公司的子公司情况

详见“附注十（一）在子公司中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司无对合营企业或联营企业的投资。

(四) 其他关联方情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
大连友谊集团有限公司	原股东、公司董事担任该公司董事
武汉信用投资集团股份有限公司	母公司股东之一
武汉信用风险管理融资担保有限公司（原武汉信用风险管理有限公司）	母公司股东的股东
沈阳星狮房地产开发有限公司	母公司股东之一的子公司

(五) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、购买商品、接受劳务的关联交易

公司无购买商品、接受劳务的关联交易。

3、关联租赁情况

（1）本公司作为出租方

公司无作为出租方的关联租赁情况。

（2）本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2019 年确认租赁费
大连友谊集团有限公司	房产	5,558,080.39
合计		5,558,080.39

公司与原股东大连友谊集团有限公司于 2017 年 12 月 18 日续签了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路 8 号的 7、8、9 三层楼及其附属资产，租赁总面积 6,767.83 平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为 3 年,自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日。

4、关联担保情况

（1）本公司无对外担保。

（2）本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉信用风险管理融资担保有限公司	100,000,000.00	2017.12.01	2022.12.01	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	200,000,000.00	2018.6.7	2019.6.6	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	40,000,000.00	2018.6.14	2019.6.13	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	2018.8.7	2019.8.6	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	2018.8.9	2019.8.8	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信	60,000,000.00	2018.8.13	2019.8.12	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
投资控股（深圳）股份有限公司				
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2019.8.7	2020.8.6	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	60,000,000.00	2019.8.8	2020.8.7	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2018.8.8	2019.8.7	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	60,000,000.00	2018.8.15	2019.8.14	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	60,000,000.00	2018.8.17	2019.8.16	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	30,000,000.00	2018.9.27	2019.9.26	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2019.8.15	2020.8.14	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2019.8.16	2020.8.15	否
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018.12.19	2019.12.19	是
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018.12.25	2019.12.25	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	100,000,000.00	2018.12.28	2019.12.27	是
武汉信用风险管理融资担保有限公司	200,000,000.00	2018.3.1	2023.2.28	否
武汉信用风险管理融资担保有限公司	380,000,000.00	2018.7.18	2019.7.17	是
武汉信用风险管理融资担保有限公司	280,000,000.00	2019.7.17	2020.7.17	否
合计	1,890,000,000.00			

2019 年 8 月 2 日，2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》。根据该议案公司向武汉信用投资集团股份有限公司申请 30 亿元的综合授信额度，上述综合授信采用由武汉信用投资集团股份有限公司或其关联方为公司及关联公司提供借款或担保，或收购公司及关联公司对外负债等方式进行，授信范围内具体使用金额、授信期限、授信利率、办理方式等由各方另行签订协议约定。公司子公司大连金石谷俱乐部有限公司，关联方大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司为上述授信额度提供担保，同时，公司以原持有的大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司 100%股权为上述综合授信额度提供了质押担保，邯郸发兴房地产开发有限公司以其自身存货为上述综合授信额度提供抵押担保。2019 年公司实际使用武汉信用投资集团股份有限公司的担保金额为 930,000,000.00 元。

5、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	拆入金额	起始日	到期日	当期计提利息
武汉信用投资集团股份有限公司	100,000,000.00	2017.6.6	2020.6.5	8,982,222.22
武汉信用投资集团股份有限公司	280,000,000.00	2017.8.21	2019.4.15	7,023,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	120,000,000.00	2018.8.6	2020.8.5	10,778,666.67
武汉信用投资集团股份有限公司	202,977,333.33	2019.6.10	2020.6.9	13,870,117.78
武汉信用投资集团股份有限公司	444,667.00	2019.8.6	2020.8.5	38,603.57
武汉信用投资集团股份有限公司	50,160,000.00	2019.8.8	2020.8.7	2,441,120.00
武汉信用投资集团股份有限公司	20,000,000.00	2019.8.14	2020.8.13	933,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	536,500.00	2019.12.20	2020.12.19	2,146.00
武汉信用投资集团股份有限公司	1,935,266.67	2019.12.20	2020.12.19	7,741.07
武汉信用投资集团股份有限公司	617,768.89	2019.12.23	2020.12.22	1,853.31
武汉信用投资集团股份有限公司	100,077,221.11	2019.12.27	2020.12.26	166,795.37
武汉信用投资集团股份有限公司	50,000,000.00	2019.8.8	2020.8.7	2,433,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	20,000,000.00	2019.9.25	2020.9.24	653,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2019.9.26	2020.9.25	970,000.00
武汉信用投资集团股份有限公司	579,158.33	2019.10.21	2020.10.20	13,899.80
武汉信用投资集团股份有限公司	6,200,000.00	2019.11.15	2020.11.14	97,133.33
武汉信用投资集团股份有限公司	598,463.61	2019.11.21	2020.11.20	8,179.00
武汉信用投资集团股份有限公司	500,000.00	2019.11.21	2020.11.20	6,833.33
武汉信用投资集团股份有限公司	54,383.33	2019.11.22	2020.11.21	725.11
武汉信用投资集团股份有限公司	4,020,000.00	2019.11.25	2020.11.24	49,580.00
武汉信用投资集团股份有限公司	2,070,000.00	2019.12.3	2020.12.2	20,010.00
武汉信用投资集团股份有限公司	3,340,000.00	2019.12.18	2020.12.17	15,586.67
武汉信用投资集团股份有限公司	536,500.00	2019.12.20	2019.12.19	2,146.00
武汉信用风险管理融资担保有限公司	22,300,000.00	2019.7.4	2020.7.3	1,345,433.33
武汉信用风险管理融资担保有限公司	100,000,000.00	2019.7.15	2020.7.14	5,666,666.67
武汉信用风险管理融资担保有限公司	17,300,000.00	2019.8.28	2020.8.27	726,600.00
武汉信用风险管理融资担保有限公司	8,000,000.00	2019.11.7	2020.11.6	146,666.67
武汉信用风险管理融资担保有限公司	3,880,104.38	2019.11.28	2020.11.27	43,974.52
武汉信用风险管理融资担保有限公司	5,414,025.77	2019.11.29	2020.11.28	59,554.28
武汉信用风险管理融资担保有限公司	4,000,000.00	2019.12.23	2020.12.22	12,000.00
大连友谊集团有限公司	6,000,000.00	2019.7.31	2019.12.31	219,300.00
大连友谊集团有限公司	5,000,000.00	2019.8.7	2019.12.31	174,388.88
大连友谊集团有限公司	3,000,000.00	2019.9.3	2019.12.31	85,283.33
合计	1,169,541,392.42			56,996,560.23

1)公司及附属全资子公司截至 2019 年初的拆入资金 500,000,000.00 元全部来自武信投资控股（深圳）股份有限公司的借款，武信投资控股（深圳）股份有限公司、武汉信用投资集团股份有限公司和公司及附属全资子公司三方签订了“债权转让协议书”，依据该协议从 2019

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年 8 月 5 日起将公司及附属全资子公司欠付武信投资控股（深圳）股份有限公司的资金 220,000,000.00 元及其利息 27,793,133.34 元转给武汉信用投资集团股份有限公司。本年偿付武信投资控股（深圳）股份有限公司借款 280,000,000.00 元及利息 49,678,533.33 元后，对其借款余额为 0 元。

2)公司本期新增拆入资金金额 779,541,392.42 元为与武汉信用投资集团股份有限公司签订的 30 亿元综合授信额度的借款，分别为以“代偿确认书”和“一般借款”方式取得。其中从武汉信用投资集团股份有限公司取得代偿借款 589,017,262.27 元，取得一般借款 15,630,000.00 元；从武汉信用风险管理融资担保有限公司取得借款 160,894,130.15 元全部为代偿借款，从大连友谊集团有限公司取得一般借款 14,000,000.00 元。本期归还拆入资金金额 124,000,000.00 元，其中归还武汉信用投资集团股份有限公司 110,000,000.00 元，归还大连友谊集团有限公司 14,000,000.00 元。本期支付大连友谊集团有限公司 478,972.21 元。

公司本期新增的武汉信用投资集团股份有限公司和武汉信用风险管理融资担保有限公司拆入资金年利率为 12.00%，本期新增的大连友谊集团有限公司拆入资金年利率为 8.6%，2018 年转入的拆入资金年利率为 8.6%。

（2）本公司无向关联方拆出资金

6、关键管理人员薪酬

项目	2019 年度发生额
关键管理人员薪酬	354.06 万元

7、关联方应收应付款项

（1）本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款		1,894,278,500.26	
	武汉信用投资集团股份有限公司		
合计		1,894,278,500.26	

（2）本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日
其他应付款		
	沈阳星狮房地产开发有限公司	226,593.00
	武汉信用投资集团股份有限公司	770,758,595.95
	武汉信用风险管理融资担保有限公司	176,295,025.62
	大连友谊集团有限公司	1,445,498.88
应付股利		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日
	大连友谊集团有限公司	3,709,501.34
	合计	952,435,214.79

十四、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1.已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

2018 年 2 月 26 日召开的第八届董事会第九次会议通过了与原股东大连友谊集团有限公司续签的《房屋租赁合同》，公司承租坐落于人民路 8 号的 7、8、9 三层楼及其附属资产，租赁总面积 6,767.83 平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为 3 年；租金标准为 2.25 元/平米/天，年租金为 5,558,080.39 元。本公司未来需支付金额

年度	已签订合同应支付金额
2020	5,558,080.39

2.抵押资产情况

公司以账面原值为 220,817,692.18 元，账面净值为 81,502,559.75 元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期 5 年的融资款 260,000,000.00 元。截止 2019 年 12 月 31 日该项融资款尚未偿还的本金及利息分别为 151,849,043.80 元和 953,950.01 元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

除存在上述承诺事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 重要或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

1.友谊物业诉大连发兴

公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司（简称大连发兴）为公司房地产项目壹品星海开发商；大连友谊物业服务有限公司为公司（简称友谊物业）上述地产项目物业公司。友谊物业因大连发兴拖欠其空置房物业费及代替业主支付物业费的原因，将大连发兴起诉至大连市沙河口区人民法院，诉请大连发兴支付物业费 1,664,493.00 元，2019 年 11 月 18 日，大连市沙河口区人民法院出具了（2019）辽 0204 民初 7999 号的一审判决，判令大连发兴支付 1,555,607.50 元，保全费 5,000.00 元由大连发兴承担，案件受理费 9,890.00 元由友谊物业承担 490.00 元，由大连发兴承担 9,400.00 元。一审判决后，大连发兴向大连市中级人民法院提起上诉，目前该案二审大连市中级人民法院已经受理，还未送达开庭传票。公司截已按一审判决结果将

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相关的物业费及诉讼费计入预计负债中。

（2）友谊物业因代大连发兴为业主修理冷热水管产生的 102,720.86 元维修费用，将大连发兴诉至大连市沙河口区人民法院，2019 年 10 月 16 日，该案在大连市沙河口区人民法院进行了一审开庭审理，截至目前，该案未作出一审判决。

2.友谊物业诉大连合升

友谊物业因公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司（简称友谊合升）拖欠其所开发建设的壹品漫谷、壹品天城项目空置房物业费及业主投诉等原因形成的费用，将友谊合升诉至大连市沙河口区人民法院，要求友谊合升承担相应费用合计 2,174,718.71 元。2019 年 10 月 21 日大连市沙河口区人民法院作出了的一审判决(2019)辽 0204 民初 7996 号：一、判令友谊合升于判决生效之日起十日内给付原告友谊物业物业费 1,346,069.97 元，二、驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费 12,099.00 元减半收取（原告已预付），由友谊物业承担 4,815.00 元，由友谊合升承担 7,284.00 元,保全费 5,000.00 元（原告已预付）由被告负担。

一审判决后，友谊合升不服大连市沙河口区人民法院（2019）辽 0204 民初 7996 号民事判决，向大连市中级人民法院提起上诉。2019 年 12 月 23 日，大连市中级人民法院出具 2019 辽 02 民终 9746 号《民事调解书》，判令友谊合升于 2020 年 3 月 31 日前给付大连友谊物业服务有限公司 1,309,572.61 元；一审案件受理费 12,099.00 元和保全费 5,000.00 元共计 17,099.00 元由友谊物业负担，二审案件受理费 12,099.00 元由友谊合升负担。公司已按《民事调解书》支付了诉讼费，并将相关的物业费计入成本费用中。

3.安华耐磨地坪（华安带水堵漏）诉友谊合升和大连发兴

（1）友谊合升系壹品漫谷项目的开发商，原告大连华安带水堵漏技术应用中心有限公司（现更名为大连安华耐磨地坪技术有限公司，简称：大连安华）系壹品漫谷项目漏雨维修的施工方，友谊合升因拖欠大连安华施工质保金 250,736.06 元，大连安华将友谊合升起诉至大连市高新技术产业园区人民法院，在庭审过程中，双方达成协议，2019 年 6 月 10 日依据大连市高新技术产业园区人民法院出具的（2019）辽 0293 民初 1160 号民事调解书：友谊合升于 2019 年 7 月 30 日前向大连安华支付 250,736.06 元，案件受理费 5,202.00 元减半收取 2,601.00 元由友谊合升承担，由于友谊合升未按时支付款项，2020 年 2 月 26 日，大连安华已经向大连市高新技术产业园区人民法院申请执行，该法院冻结了友谊合升的银行账户。公司截至本财务报告批准报出日已与大连华安签订了“以仓库抵质保金协议书”。

（2）大连安华因壹品星海项目漏雨维修项目，要求大连发兴支付其工程款 616,309.80 元及利息，该案于 2019 年 6 月 28 日开庭审理，截至目前大连市沙河口区人民法院未作出一审判

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

决。

十五、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配事项

公司董事会于 2020 年 4 月 27 日通过了 2019 年度利润分配预案：公司本年度不进行现金股利分配及资本公积转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

(二) 其他资产负债表日后非调整事项

1.控股股东签署《股份转让协议》

2020 年 1 月 8 日武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）与武汉开发投资有限公司（以下简称“武汉开投”）签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股将其持有的公司 100,000,000 股股份（占公司股份总数的 28.06%）以 3.60 元/股的价格转让给武汉开投，合计转让价款为 360,000,000 元。

2.控股股东所持公司股份被冻结

大连友谊集团有限公司（以下简称“友谊集团”）原为公司的控股股东。2016 年 6 月 28 日，友谊集团与武信投资集团及凯生经贸合资成立的武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）签署《股份转让协议》，并于 2016 年 7 月 20 日完成标的股份的交割，转让完成后武信投资控股持有公司 100,000,000 股，成为公司控股股东。

2019 年 6 月 25 日根据友谊集团以武信投资集团、凯生经贸、武信投资控股未全部履行《股份转让协议》的相关约定条款并已严重违约为由，向大连市中级人民法院提起诉讼，并将公司列为第三人。

友谊集团的诉讼请求为：

（1）判令被告共同向原告支付股份转让交易对价款合计人民币 1,136,095,733.26 元；

（2）判令被告共同向原告支付延迟履行义务期间（自 2018 年 7 月 20 日起至全部履行完毕之日止）的滞纳金，暂计算至 2019 年 6 月 25 日为人民币 193,136,274.65 元；

（3）判令本案诉讼费由被告共同承担。

2020 年 1 月 14 日友谊集团经向大连市中级人民法院申请对武信投资控股所持公司全部股份 100,000,000.00 股进行了冻结。

3.银行存款冻结事项

（1）截至本财务报告批准报出日，公司因大连富丽华大酒店诉关联方大盛发置业有限公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司诉讼案，被大连市中级人民法院冻结资金余额 413,844.57 元；

（2）截至本财务报告批准报出日，公司控股子公司大连合升房地产开发有限公司涉及大连友谊物业服务有限公司为公司诉讼案，被大连市沙河口区人民法院冻结资金余额 2,142.32 元，详见“附注十四（二）”；

(三) 其他资产负债表日后事项说明

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月爆发，对新冠肺炎疫情的防控工作在全国范围内持续进行。公司预计此次新冠疫情及防控措施将对公司商业部分的经营成果及财务状况造成一定的影响，商业部分一季度与去年同期相比，收入、税金及相关费用显著下降，后期的影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

公司密切关注新冠肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。

十六、 其他重要事项

(一) 前期会计差错

1.追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2.未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

(二) 终止经营

1. 公司与大连机车商业城有限公司（现名福佳商业管理有限公司）分别与 2004 年 10 月 10 日、2005 年 4 月 10 日、2011 年 12 月 8 日签署房屋租赁合同及其补充协议，租期 15 年，该合同于 2019 年 10 月 19 日到期，为所属分公司友谊商城新天地店所使用。近年来由于该店经济效益逐步下滑，并处长期亏损状态，经公司研究决定，于租赁期届满没有续约，关闭该店。

2.2019 年 7 月 16 日，公司第八届董事会临时会议决议及控股子公司苏州双友置地有限公司董事会决定：同意该公司终止经营，正式申请注销、同意成立清算组，负责公司清算事宜，截至报告期末，已办理税务注销登记。相关信息如下表所示：

项目	2019 年度		
	新天地店终止经营项目	苏州双友置地终止经营项目	合计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度		
	新天地店终止经营项目	苏州双友置地终止经营项目	合计
终止经营收入	68,646,850.45	53,193.33	68,700,043.78
终止经营费用	72,136,045.41	1,508,796.55	73,644,841.96
终止经营利润总额	-3,489,194.96	-1,515,016.22	-5,004,211.18
终止经营所得税费用		-109,971.30	-109,971.30
终止经营净利润	-3,489,194.96	-1,405,044.92	-4,894,239.88
其中：归属于母公司所有者的终止经营利润	-3,489,194.96	-1,405,044.92	-4,894,239.88
终止经营处置损益总额			
终止经营所得税费用（收益）			
终止经营处置净损益			
其中：归属于母公司所有者的终止经营处置净损益			

(三) 关于持续经营的说明

公司已连续两年亏损，使公司的持续经营能力具有重大的不确定性，可能无法在正常经营过程中变现资产、清偿债务。公司拟采取以下改善措施解决面临的困难：

（1）公司之母公司及其他关联方同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上，继续向公司提供必要的资金支持，并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援，以维持本公司的持续经营。

（2）2020 年 1 月 8 日公司之母公司武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。如上述股份转让实施完成，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。其不排除尝试提议对上市公司的业务、资产及管理结构作出适当、合理及必要的优化调整。同时不排除尝试筹划针对公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或推动公司购买或置换资产的重组计划，维持本公司的持续经营。公司及其控股股东、实际控制人目前已对上述事项进行了积极推进。

（3）结合本公司持有资产状况，多渠道推动存量去化，寻求新的合作模式，推进沈阳友谊时代广场项目和大连富丽华国际项目的整体出售，以实现存量商业地产项目的去化，加速回流现金，维持本公司的持续经营。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(四) 其他事项

无。

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,227.74	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	141,428.74	
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期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		
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	35,846,132.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	8,994,833.29	
少数股东权益影响额（税后）	-7,775.94	
合计	26,992,275.82	

(二) 净资产收益率和每股收益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	2019 年度	2019 年度	2019 年度
归属于公司普通股股东的净利润	-2.20	-0.07	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.76	-0.14	-0.14

大连友谊（集团）股份有限公司

二〇二〇年五月二十九日

第 5 页至第 71 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名：熊强	签名：姜广威	签名：姜广威
日期：2020.5.29	日期：2020.5.29	日期：2020.5.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副 本)(6-1)

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

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星,胡咏华

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审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年03月06日

合伙期限　2012年03月06日 至 2112年03月05日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2020 年 01 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0000119

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年四月八日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name	蔡瑜
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1971-08-26
工作单位 Working unit	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	420106710826081

证书编号：420000022940
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1997 年 03 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

4

姓名：蔡瑜
证书编号：420000022940

记
tration

备，继续有效一年。
id for another year after
this renewal.

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
BICPA
13CPA003805
2013

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
BICPA
14CPA003348
2014

年 /y 月 /m 日 /d

5

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

RTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name 汪云飞

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-07-12

工作单位 Working unit 武汉永信会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 420124197407120014



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of a CPA

同意调入
Agree to be transferred in

同意转出
Agree to be transferred out

2012 年 05 月 28 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of a CPA

同意调入
Agree to be transferred in

同意转出
Agree to be transferred out

2012 年 05 月 28 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of a CPA

同意调入
Agree to be transferred in

同意转出
Agree to be transferred out

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit of a CPA

同意调入
Agree to be transferred in

同意转出
Agree to be transferred out

年度检验登记

汪云飞420102780423

2016年已通过

湖

汪云飞(420102780423)

2019年已通过

证书编号:
No. of Certificate 420102780423

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

发证日期:
Date of Issuance 2009 年 9 月 29 日

4

5

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn