

中体产业集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2020]006508号



大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

中体产业集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2019年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-6
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-94

审计报告

大华审字[2020]006508号

中体产业集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中体产业集团股份有限公司（以下简称“中体产业”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中体产业 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司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，我们独立于中体产业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审

计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

1.营业收入确认

2.房地产业务存货可变现净值的估计

（一）收入确认

1.事项描述

中体产业营业收入确认会计政策及账面金额信息请参阅财务报表附注四、（二十八）收入和财务报表附注六、注释 31 营业收入和营业成本。

中体产业 2019 年度营业收入为 152,393.63 万元，2018 年营业收入为 144,988.11 万元。由于营业收入是中体产业关键业绩指标之一，存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险，因此我们将营业收入的确认识别为关键审计事项。

2.审计应对

在 2019 年度财务报表审计中，我们针对收入确认实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制设计的合理性和运行有效性；

（2）检查与收入确认相关的支持性文件，其中针对房地产板块收入，抽样检查项目竣工文件、销售合同、销售发票、交房通知单、客户签收单等；针对体育板块相关收入，抽样检查相关的合同、发票、服务期间、赛事验收单等，评价收入确认时点是否恰当；

（3）对资产负债表日前后确认的营业收入，执行截止性测试，检查有无存在重大跨期的情形；

（4）选取样本对本期重要客户执行函证程序；

(5) 对本期记录的收入执行分析性复核程序，并评价其财务报表列报和披露是否适当；

基于已执行的审计程序和获取的审计证据，我们认为中体产业管理层对营业收入确认的判断是合理的，其列报与披露是适当的。

(二) 房地产业务存货可变现净值的估计

1. 事项描述

中体产业存货减值会计政策及账面金额信息请参阅财务报表附注四、(十四) 存货和财务报表附注六、注释 5 存货。

截至 2019 年 12 月 31 日止，中体产业合并报表中存货账面价值为 175,050.38 万元，占资产总额的比例为 43.92%，其中房地产业务的存货期末账面价值为 171,759.14 万元。管理层在确定存货可变现净值过程中，需要对每个存货项目在达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价、销售费用以及相关销售税金等。由于存货对中体产业资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货减值作为关键审计事项。

2. 审计应对

在 2019 年度财务报表审计中，我们针对存货减值实施的重要审计程序包括：

(1) 测试和评价管理层与存货跌价准备相关的关键内部控制设计的合理性和运行的有效性；

(2) 从毛利率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重要存货；

(3) 获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；

(4) 对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，

参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行合理性分析；

(5) 执行分析性复核程序，并评价其财务报表列报和披露是否适当。

根据已执行的审计工作，我们认为中体产业管理层对房地产业务存货可变现净值的估计是合理的，其列报与披露是适当的。

四、其他信息

中体产业管理层对其他信息负责。其他信息包括中体产业 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

中体产业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中体产业的持续经营能力，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中体产业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中体产业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

1. 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。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 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。

4. 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，就可能导致对中体产业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告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中体产业不能持续经营。

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

6. 就中体产业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：

（项目合伙人）

陈伟



中国注册会计师：

中国注册会计师：

迟国栋



二〇二〇年四月二十七日



合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：中体产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金	注释1	822,583,198.66	834,904,469.89	834,904,469.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释2	183,368,410.13	162,458,004.16	162,458,004.16
应收款项融资				
预付款项	注释3	64,681,652.66	28,927,647.22	28,927,647.22
其他应收款	注释4	274,122,060.77	278,160,858.11	278,160,858.11
存货	注释5	1,750,503,805.81	2,069,127,796.11	2,069,127,796.11
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	注释6	84,234,389.52	146,054,661.29	146,054,661.29
流动资产合计		3,179,493,517.55	3,519,633,436.78	3,519,633,436.78
非流动资产：				
可供出售金融资产	注释7			10,148,741.00
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款	注释8	391,771,276.59	341,737,974.34	341,737,974.34
长期股权投资	注释9	154,551,465.18	132,015,280.48	132,015,280.48
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	注释10	20,150,341.00	10,148,741.00	
投资性房地产	注释11	33,147,771.22	26,956,362.07	26,956,362.07
固定资产	注释12	57,569,345.06	77,826,036.98	77,826,036.98
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	注释13	13,257,437.68	13,694,197.55	13,694,197.55
开发支出				
商誉	注释14	36,294,703.21	36,458,400.36	36,458,400.36
长期待摊费用	注释15	27,534,114.72	28,498,105.59	28,498,105.59
递延所得税资产	注释16	72,055,822.10	69,470,906.98	69,470,906.98
其他非流动资产				
非流动资产合计		806,332,276.76	736,806,005.35	736,806,005.35
资产总计		3,985,825,794.31	4,256,439,442.13	4,256,439,442.13

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：中体产业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动负债：				
短期借款	注释17	14,961,307.00	30,000,000.00	30,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	注释18	461,128,640.28	725,192,263.96	725,192,263.96
预收款项	注释19	721,584,929.69	960,331,596.43	960,331,596.43
应付职工薪酬	注释20	59,508,889.56	46,495,902.23	46,495,902.23
应交税费	注释21	40,092,201.05	32,514,149.15	32,514,149.15
其他应付款	注释22	391,621,009.43	380,709,984.00	380,709,984.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	注释23	34,690,000.00	22,000,000.00	22,000,000.00
其他流动负债	注释24	3,715,380.80	4,872,572.61	4,872,572.61
流动负债合计		1,727,302,357.81	2,202,116,468.38	2,202,116,468.38
非流动负债：				
长期借款	注释25	222,000,000.00	73,133,230.74	73,133,230.74
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	注释16	4,702,843.63	4,978,803.47	4,978,803.47
其他非流动负债				
非流动负债合计		226,702,843.63	78,112,034.21	78,112,034.21
负债合计		1,954,005,201.44	2,280,228,502.59	2,280,228,502.59
股东权益：				
股本	注释26	843,735,373.00	843,735,373.00	843,735,373.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	注释27	28,175,264.79	23,819,487.01	23,819,487.01
减：库存股				
其他综合收益	注释28	14,510,061.84	14,616,350.17	14,616,350.17
专项储备				
盈余公积	注释29	122,558,552.41	114,275,899.07	114,275,899.07
未分配利润	注释30	763,398,573.78	698,782,171.87	698,782,171.87
归属于母公司股东权益合计		1,772,377,825.82	1,695,229,281.12	1,695,229,281.12
少数股东权益		259,442,767.05	280,981,658.42	280,981,658.42
股东权益合计		2,031,820,592.87	1,976,210,939.54	1,976,210,939.54
负债和股东权益总计		3,985,825,794.31	4,256,439,442.13	4,256,439,442.13

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2019年度

编制单位：中体产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释31	1,523,936,269.53	1,449,881,144.09
减：营业成本	注释31	1,162,840,111.28	1,100,993,972.23
税金及附加	注释32	57,235,689.55	28,743,648.42
销售费用	注释33	52,229,423.96	56,703,554.38
管理费用	注释34	166,902,831.98	144,740,157.32
研发费用	注释35	2,496,739.79	5,621,731.86
财务费用	注释36	-6,438,066.44	-4,436,595.91
其中：利息费用	注释36	7,192,749.75	5,875,647.99
利息收入	注释36	14,267,029.05	10,949,769.99
加：其他收益	注释37	9,662,555.94	6,615,138.17
投资收益	注释38	48,051,089.32	54,880,929.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释38	43,991,538.44	53,671,751.81
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			
公允价值变动收益			
信用减值损失	注释39	-413,321.47	
资产减值损失	注释40	-2,598,950.87	-41,728,590.71
资产处置收益	注释41	6,022,862.89	311,052.43
二、营业利润		149,393,775.22	137,593,205.32
加：营业外收入	注释42	21,758,366.45	1,230,692.08
减：营业外支出	注释43	3,584,714.57	895,560.14
三、利润总额		167,567,427.10	137,928,337.26
减：所得税费用	注释44	52,853,923.52	46,439,002.55
四、净利润		114,713,503.58	91,489,334.71
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		114,713,503.58	91,489,334.71
终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		98,244,696.61	83,906,509.89
少数股东损益		16,468,806.97	7,582,824.82
五、其他综合收益的税后净额	注释28	-106,288.33	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	注释28	-106,288.33	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	注释28	33,580.17	
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	注释28	33,580.17	
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	注释28	-139,868.50	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	注释28	-139,868.50	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 其他债权投资公允价值变动			
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
10. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
11. 其他			
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		114,607,215.25	91,489,334.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		98,138,408.28	83,906,509.89
归属于少数股东的综合收益总额		16,468,806.97	7,582,824.82
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.1164	0.0994
(二) 稀释每股收益		0.1164	0.0994

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2019年度

编制单位：中德产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
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		1,234,738,030.32	1,584,732,210.82
收到的税费返还		1,305,822.60	2,078,152.73
收到其他与经营活动有关的现金	注释45	295,443,687.11	286,168,015.35
经营活动现金流入小计		1,531,487,540.03	1,872,978,378.90
购买商品、接受劳务支付的现金		864,820,094.91	757,774,906.82
支付给职工以及为职工支付的现金		207,138,919.90	187,214,374.54
支付的各项税费		107,394,428.97	129,774,638.80
支付其他与经营活动有关的现金	注释45	501,514,078.27	365,210,552.45
经营活动现金流出小计		1,680,867,522.05	1,439,974,472.61
经营活动产生的现金流量净额	注释46	-149,379,982.02	433,003,906.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		45,000,000.00	36,000,000.00
取得投资收益收到的现金		39,877,684.25	26,773,716.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		19,746,461.67	1,034,604.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		104,624,145.92	63,808,321.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,636,584.88	13,378,132.18
投资支付的现金		43,849,600.00	21,716,740.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	注释45	54,710.97	12,148.20
投资活动现金流出小计		54,540,895.85	35,107,020.38
投资活动产生的现金流量净额		50,083,250.07	28,701,300.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		11,595,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,595,000.00	
取得借款收到的现金		284,961,307.00	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		296,556,307.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		138,443,230.74	197,146,257.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		66,020,374.64	58,043,516.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		22,545,127.21	19,845,505.01
支付其他与筹资活动有关的现金	注释45	4,181,609.72	
筹资活动现金流出小计		208,645,215.10	255,189,773.37
筹资活动产生的现金流量净额		87,911,091.90	-225,189,773.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		1,517.47	10,700.93
五、现金及现金等价物净增加额			
	注释46	-11,384,122.58	236,526,134.59
加：期初现金及现金等价物余额		814,927,658.04	578,401,523.45
六、期末现金及现金等价物余额			
	注释46	803,543,535.46	814,927,658.04

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2019年度

编制单位：中体产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	843,735,373.00		23,819,487.01		14,616,350.17		114,275,899.07	698,782,171.87	280,981,658.42	1,976,210,939.54
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	843,735,373.00		23,819,487.01		14,616,350.17		114,275,899.07	698,782,171.87	280,981,658.42	1,976,210,939.54
三、本年增减变动金额			4,355,777.78		-106,288.33		8,282,653.34	64,616,401.91	-21,538,891.37	55,609,653.33
(一) 综合收益总额					-106,288.33			98,244,686.61	16,468,806.87	114,607,215.25
(二) 股东投入和减少资本			5,791,314.85						-2,867,221.23	2,924,093.62
1. 股东投入的普通股									2,539,926.04	2,539,926.04
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			5,791,314.85							
(三) 利润分配							8,282,653.34	-33,594,714.53	-5,407,147.27	384,167.58
1. 提取盈余公积							8,282,653.34	-8,282,653.34		
2. 对股东的分配								-25,312,061.19	-35,140,477.11	-60,452,538.30
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	843,735,373.00		28,175,264.79		14,510,061.84		122,558,552.41	763,398,573.78	259,442,767.05	2,031,820,592.87
			-1,435,537.07							-1,435,537.07

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2019年度

编制单位：中体产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	843,735,373.00		23,819,487.01		14,616,350.17		112,792,724.12	634,921,015.14	292,927,822.78	1,922,812,772.22
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	843,735,373.00		23,819,487.01		14,616,350.17		112,792,724.12	634,921,015.14	292,927,822.78	1,922,812,772.22
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额								63,861,156.73	-11,946,164.36	53,998,167.32
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							1,483,174.95	-20,045,353.16	-19,528,989.18	-38,091,167.39
2. 对股东的分配							1,483,174.95	-1,483,174.95		
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	843,735,373.00		23,819,487.01		14,616,350.17		114,275,899.07	698,782,171.87	280,981,658.42	1,976,210,939.54

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：中核产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金		327,951,037.24	290,453,513.96	290,453,513.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释1	742,000.00		
应收款项融资				
预付款项		7,650,925.82	1,726,415.09	1,726,415.09
其他应收款	注释2	516,767,450.27	407,851,959.48	407,851,959.48
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		184,889.86	45,296,215.09	45,296,215.09
流动资产合计		853,296,303.19	745,328,103.62	745,328,103.62
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	注释3	613,211,929.45	609,248,498.42	609,248,498.42
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		22,527,041.39	23,310,771.59	23,310,771.59
固定资产		23,147,903.30	24,460,245.35	24,460,245.35
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		393,391.39		
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		463,847.12	621,484.16	621,484.16
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		659,744,112.65	657,640,999.52	657,640,999.52
资产总计		1,513,040,415.84	1,402,969,103.14	1,402,969,103.14

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：中体产业集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		8,720,332.42	8,111,120.42	8,111,120.42
预收款项		52,643,423.06		
应付职工薪酬		20,053,312.55	11,294,391.71	11,294,391.71
应交税费		1,638,414.95	1,564,511.05	1,564,511.05
其他应付款		132,639,520.06	141,985,988.38	141,985,988.38
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债			182,151.01	182,151.01
流动负债合计		215,695,003.04	163,138,162.57	163,138,162.57
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		215,695,003.04	163,138,162.57	163,138,162.57
股东权益：				
股本		843,735,373.00	843,735,373.00	843,735,373.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		4,997,038.99	4,997,038.99	4,997,038.99
减：库存股				
其他综合收益		12,914,931.00	12,914,931.00	12,914,931.00
专项储备				
盈余公积		122,558,552.41	114,275,899.07	114,275,899.07
未分配利润		313,139,517.40	263,907,698.51	263,907,698.51
股东权益合计		1,297,345,412.80	1,239,830,940.57	1,239,830,940.57
负债和股东权益总计		1,513,040,415.84	1,402,969,103.14	1,402,969,103.14

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2019年度

编制单位：中体产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	16,003,783.25	7,242,858.26
减：营业成本	注释4	9,047,266.75	783,730.20
税金及附加		497,532.63	463,572.84
销售费用			
管理费用		43,300,124.47	30,948,495.21
研发费用			
财务费用		-9,233,353.75	-3,644,258.73
其中：利息费用			
利息收入		9,255,079.03	3,652,767.59
加：其他收益			2,330.10
投资收益	注释5	90,916,205.74	58,513,904.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-496,568.97	
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			
公允价值变动收益			
信用减值损失		-1,144,850.51	
资产减值损失			-22,419,306.24
资产处置收益			160,807.47
二、营业利润		62,163,568.38	14,949,054.61
加：营业外收入		20,862,965.04	2,152.59
减：营业外支出		200,000.00	119,457.71
三、利润总额		82,826,533.42	14,831,749.49
减：所得税费用			
四、净利润		82,826,533.42	14,831,749.49
(一) 持续经营净利润		82,826,533.42	14,831,749.49
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 其他债权投资公允价值变动			
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
10. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
11. 其他			
六、综合收益总额		82,826,533.42	14,831,749.49
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表

2019年度

编制单位：中德产业集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
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		70,561,895.76	7,780,650.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		70,006,361.20	310,324,103.40
经营活动现金流入小计		140,568,256.96	318,104,754.00
购买商品、接受劳务支付的现金		10,414,591.55	3,693.83
支付给职工以及为职工支付的现金		26,078,850.27	17,392,471.95
支付的各项税费		3,345,886.52	349,974.36
支付其他与经营活动有关的现金		113,776,331.41	84,694,513.48
经营活动现金流出小计		153,615,659.75	102,440,653.62
经营活动产生的现金流量净额		-13,047,402.79	215,664,100.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		45,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		34,968,122.00	47,087,707.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,084.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		79,968,122.00	77,089,792.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		652,903.23	258,818.76
投资支付的现金		4,460,000.00	600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,112,903.23	858,818.76
投资活动产生的现金流量净额		74,855,218.77	76,230,973.24
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			7,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,312,048.03	18,622,576.76
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		25,312,048.03	25,622,576.76
筹资活动产生的现金流量净额		-25,312,048.03	-25,622,576.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,755.33	-381.53
五、现金及现金等价物净增加额		36,497,523.28	266,272,115.33
加：期初现金及现金等价物余额		290,273,513.96	24,001,398.63
六、期末现金及现金等价物余额		326,771,037.24	290,273,513.96

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2019年度

编制单位：中核产业集团股份有限公司

(除特别说明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	843,735,373.00		4,997,038.99			114,275,899.07	263,907,698.51	1,239,830,940.57
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	843,735,373.00		4,997,038.99			114,275,899.07	263,907,698.51	1,239,830,940.57
三、本年增减变动金额						8,282,653.34	49,231,818.89	57,514,472.23
(一) 综合收益总额							82,826,533.42	82,826,533.42
(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						8,282,653.34	-33,594,714.53	-25,312,061.19
2. 对股东的分配						8,282,653.34	-8,282,653.34	
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本年年末余额	843,735,373.00		4,997,038.99			122,558,552.41	313,139,517.40	1,297,345,412.80

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2019年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 中核产业集团股份有限公司

项目	上期金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	843,735,373.00		4,997,038.99		12,914,931.00		112,792,724.12	269,121,302.18	1,243,561,369.29
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	843,735,373.00		4,997,038.99		12,914,931.00		112,792,724.12	269,121,302.18	1,243,561,369.29
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
(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							1,483,174.95	-20,045,353.16	-18,562,178.21
2. 对股东的分配							1,483,174.95	-1,483,174.95	
3. 其他								-18,562,178.21	-18,562,178.21
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期末余额	843,735,373.00		4,997,038.99		12,914,931.00		114,275,899.07	263,907,698.51	1,239,830,940.57

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



中体产业集团股份有限公司

2019 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

中体产业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经国家体改委以体改生[1997]153 号文批准，由国家体育总局（原国家体委）体育基金管理中心、沈阳市房产实业有限公司、中华全国体育基金会、国家体育总局体育彩票管理中心和国家体育总局体育器材装备中心等五家发起人共同发起，并向社会公众募集股份设立的股份有限公司。公司于 1998 年 3 月 27 日在上海证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 91120000710921568D 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 84,373.5373 万股，注册资本为 84,373.5373 万元人民币，注册地址：天津市武清区新技术产业园区武清开发区三号路，总部地址：北京市朝阳区朝外大街 225 号，集团最终实际控制人为国家体育总局。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业，主要产品和服务为体育用品的生产、加工、销售；体育场馆、设施的投资、开发、经营；承办体育比赛；体育运动产品的生产、销售；体育运动设施的建设、经营；体育俱乐部的投资、经营；体育健身项目的开发、经营；体育专业人才的培训；体育信息咨询。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 4 月 27 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司共 46 户，其中二级子公司包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
中体地产有限公司	全资	2	100.00	100.00
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	全资	2	100.00	100.00
大连乐百年置业有限公司	控股	2	90.00	90.00
上海奥林匹克置业投资有限公司	控股	2	54.95	54.95
中体竞赛管理有限公司	全资	2	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
中体成都滑翔机有限公司	全资	2	100.00	100.00
中奥体育产业有限公司	全资	2	100.00	100.00
北京中体健身投资管理有限公司	全资	2	100.00	100.00
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	控股	2	65.00	65.00
天津中体经纪管理有限公司	全资	2	100.00	100.00
北京中体经纪管理有限公司	全资	2	100.00	100.00
北京中体华奥咨询有限公司	控股	2	80.00	80.00
中体(北京)投资管理有限公司	全资	2	100.00	100.00
北京英特达系统技术有限公司	相对控股	2	45.00	45.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比,增加五户,减少二户,其中:

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
中体城(江苏)运营管理有限公司	新设
北京中体太平洋健身管理有限公司	新设
中体同天体育发展(北京)有限公司	新设
中体仪征体育运营有限公司	新设
北京中奥梦传奇体育发展有限公司	新设

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
连云港中体地产有限公司	清算注销
西安中体倍力健身俱乐部有限公司	股权转让

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司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——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量,在此基础上,结合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)的规定,编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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，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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发

生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最

终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将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；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则

的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形

成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十) 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，且本公司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、应收票据及应收账款、其他应收款、发放贷款及垫款、长期应收款、债权投资等。

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，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：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。

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。

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

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；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 其他表明金融资产发生信用减值的客观证据。

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、工程项目合同结算周期、债务人所处行业等。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。

(十一) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

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账款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。确定的组合如下：

分类	计提方法
与关联方之间的应收账款	余额百分比法
其他的应收款项以账龄特征划分若干应收款组合	账龄分析法

(十二) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

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融资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，预测存续期内预期信用损失。

(十三) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / (十) 6. 金融工具减值。

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账款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，预测存续期内预期信用损失。

(十四) 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、在产品及自制半成品、库存商品、低值易耗品、受托代销商品、工程施工、开发成本、开发产品等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等领用或销售采用加权平均法进行核算；产品成本计算主要采用品种法；工程施工包括：材料费、人工费、机械使用费、其他直接费

及施工间接费等；房地产开发按开发项目实际成本结转开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及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。

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；与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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，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。

对于房地产业，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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，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

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

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，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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。

(十六) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中, 对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易, 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(股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益; 在丧失对子公司控制权时, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排, 并且对该安排回报具有重大影响的活动决策, 需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在, 则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排, 该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的, 根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时, 将该单独主体作为合营企业, 采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时, 该单独主体作为共同经营, 本公司确认与共同经营利益份额相关的项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响, 是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响: (1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表; (2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程; (3) 与被投资单位之间发生重要交易; (4) 向被投资单位派出管理人员; (5) 向被投资单位提供关键技术资料。

(十七) 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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20.00	5.00	4.75

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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的金额计入当期损益。

（十八）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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，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。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	10-20	5.00	4.75-9.50
运输设备	年限平均法	4-10	5.00	9.50-23.75
其他设备	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

(十九) 在建工程

1. 在建工程初始计量

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。

(二十) 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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间,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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的,在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或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必要的程序,则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

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,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(二十一)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,包括应用软件、土地使用权等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
应用软件	5-10年	依据合同约定的使用年限
土地使用权	50年	证书批准年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3. 划分公司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。

(二十二) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账

面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十三）长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限
装修费	1-20
经营租入固定资产改良支出	5-10
其他	5

（二十四）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

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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。

(二十五) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十六）股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，

按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十七) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等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：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(二十八) 收入

1. 本公司在同时满足下列条件时，确认商品销售收入：

- (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；
- (2) 不再保留通常与商品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；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

对于房地产开发产品销售收入，在买卖双方签订销售合同并在相关政府部门备案；房地产开发产品已建造完成并达到预期可使用状态，经相关部门验收合格；买方按销售合同付款条件支付了约定的购房款项并办理收房手续或按销售合同约定视同收房，即卖方收到全部购房款或取得收取全部购房款权利，相关经济利益能全部流入公司时确认销售收入。

2. 本公司对外提供劳务时，按以下方法确定收入：

(1) 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司确定提供劳务交易的完工进度时选用下列方法：

- ①已完工作的测量；
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例

(2) 在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

对于物业管理收入，在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认实现物业管理收入。

3. 让渡资产使用权：

公司预计相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，按有关合

同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

(二十九)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表营业外收入项目注释。

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。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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，在确认相关费用或损失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，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；不存

在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十) 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。

(三十一) 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。

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本附注四 / (十七) 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。

(三十二) 其他重要的会计政策和会计估计

1、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目核算，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

2、公允价值的计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(三十三) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。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，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的合并财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收票据及应收账款	162,458,004.16			
应收票据				
应收账款			162,458,004.16	
可供出售金融资产	10,148,741.00			
其他非流动金融资产			10,148,741.00	
应付票据及应付账款	725,192,263.96			
应付票据				
应付账款			725,192,263.96	
资产减值损失（减项）	41,728,590.71			
资产减值损失（加项）			-41,728,590.71	

对可比期间的母公司财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应付票据及应付账款	8,111,120.42			
应付票据				
应付账款			8,111,120.42	
资产减值损失（减项）	22,419,306.24			
资产减值损失（加项）			-22,419,306.24	

(三十四) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017 年 3 月 31 日，财政部颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）；2017 年 5 月 2	经董事会审议通过	参见变更说明

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第37号—金融工具列报》(上述准则统称“新金融工具准则”)。要求在境内外同时上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行，其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。按照新金融工具准则，将可供出售金融资产变更为其非流动金融资产，财务报表中以其他非流动金融资产列报。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。		
2019年5月9日，财政部颁布了修订后的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》，自2019年6月10日起施行。根据准则衔接规定，企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。	经董事会审议通过	无影响
2019年5月16日，财政部颁布了修订后的《企业会计准则第12号—债务重组》，自2019年6月17日起施行。根据准则衔接规定，企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。	经董事会审议通过	无影响
根据财政部最新发布的布《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)及执行新金融工具准则要求，公司需按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)编制财务报表，对财务报表部分项目进行列报调整，采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。	经董事会审议通过	参见变更说明
2019年9月19日，财政部发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)，本公司需按照修订后合并财务报表格式(适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业以及已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业)编制合并财务报表，对财务报表部分项目进行列报调整，采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。	经董事会审议通过	参见变更说明

其他说明：

项目	2018年12月31日	2018年12月31日	2018年12月31日	2018年12月31日
	/2018年度	/2018年度	/2018年度	/2018年度
	合并	合并(经重述)	母公司	母公司(经重述)
应收票据及应收账款	162,458,004.16	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	162,458,004.16	-	-
可供出售金融资产	10,148,741.00	-	-	-
其他非流动金融资产	-	10,148,741.00	-	-
应付票据及应付账款	725,192,263.96	-	8,111,120.42	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	725,192,263.96	-	8,111,120.42
资产减值损失(减项)	41,728,590.71	-	22,419,306.24	-

资产减值损失（加项）	-	-41,728,590.71	-	-22,419,306.24
------------	---	----------------	---	----------------

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3. 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	834,904,469.89	834,904,469.89	-
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
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	162,458,004.16	162,458,004.16	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	28,927,647.22	28,927,647.22	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
其他应收款	278,160,858.11	278,160,858.11	-
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-
存货	2,069,127,796.11	2,069,127,796.11	-
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	146,054,661.29	146,054,661.29	-
流动资产合计	3,519,633,436.78	3,519,633,436.78	-
非流动资产:			
发放贷款和垫款	-	-	-
债权投资	-	-	-

中体产业集团股份有限公司
2019 年度
财务报表附注

可供出售金融资产	10,148,741.00	-	-10,148,741.00
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	341,737,974.34	341,737,974.34	-
长期股权投资	132,015,280.48	132,015,280.48	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	10,148,741.00	10,148,741.00
投资性房地产	26,956,362.07	26,956,362.07	-
固定资产	77,826,036.98	77,826,036.98	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	13,694,197.55	13,694,197.55	-
开发支出	-	-	-
商誉	36,458,400.36	36,458,400.36	-
长期待摊费用	28,498,105.59	28,498,105.59	-
递延所得税资产	69,470,906.98	69,470,906.98	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	736,806,005.35	736,806,005.35	-
资产总计	4,256,439,442.13	4,256,439,442.13	-
流动负债：			
短期借款	30,000,000.00	30,000,000.00	-
向中央银行借款	-	-	-
拆入资金	-	-	-
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	725,192,263.96	725,192,263.96	-
预收款项	960,331,596.43	960,331,596.43	-
合同负债	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-

中体产业集团股份有限公司
2019年度
财务报表附注

应付职工薪酬	46,495,902.23	46,495,902.23	-
应交税费	32,514,149.15	32,514,149.15	-
其他应付款	380,709,984.00	380,709,984.00	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	763,153.81	763,153.81	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付分保账款	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	22,000,000.00	22,000,000.00	-
其他流动负债	4,872,572.61	4,872,572.61	-
流动负债合计	2,202,116,468.38	2,202,116,468.38	-
非流动负债：			
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	73,133,230.74	73,133,230.74	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	4,978,803.47	4,978,803.47	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	78,112,034.21	78,112,034.21	-
负债合计	2,280,228,502.59	2,280,228,502.59	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	843,735,373.00	843,735,373.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	23,819,487.01	23,819,487.01	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	14,616,350.17	14,616,350.17	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	114,275,899.07	114,275,899.07	-
一般风险准备	-	-	-

未分配利润	698,782,171.87	698,782,171.87	-
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	1,695,229,281.12	1,695,229,281.12	-
少数股东权益	280,981,658.42	280,981,658.42	-
所有者权益（或股东权益）合计	1,976,210,939.54	1,976,210,939.54	-
负债和所有者权益（或股东权 益）总计	4,256,439,442.13	4,256,439,442.13	-

各项目调整情况的说明：

按照新金融工具准则，将可供出售金融资产变更为其非流动金融资产，财务报表中以其他非流动金融资产列报。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 3%、5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额计缴	30%-60%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.20%、12%

（二）税收优惠政策及依据

1. 根据中外政府签署的换文约定，本公司全资子公司中国体育国际经济技术合作有限公司于 2019 年度承担的中国政府援外项目在境外产生的税收享受免税优惠政策；

2. 根据国家税务总局公告 2015 年第 14 号关于《西部地区鼓励类产业目录》有关企业所得税优惠政策，本公司全资子公司中体青海体育中心运营管理有限公司于 2019 年度享受减按 15% 的税率缴纳企业所得税；

3. 根据财税（2019）13 号关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知，本公司控股公司包头市中体盛奥场馆管理有限公司、福州中体场馆管理有限公司、中体合肥体育中心运营管理有限公司、安徽中体场馆管理有限公司、成都中体足球文化传播有限公司、宁波中体万融场馆管理有限公司、中体场馆运营管理（天津）有限公司、中体同天体育发展（北京）有限公司、北京中体华奥咨询有限公司、本公司全资公司中体广告有限公司、广州中体竞赛管理有限公司、九江中体体育管理有限公司于 2019 年享受：年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；年应纳税所得额超

过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

4. 根据《关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100 号）的规定，对增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，按 13% 的法定税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3% 的部分实行即征即退政策。本公司控股子公司北京英特达营销发展有限公司终端机智能诊断软件 V1.0 销售对实际税负超过 3% 的部分实行增值税即征即退。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2019 年 1 月 1 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	825,426.11	697,702.22
银行存款	802,718,109.35	815,262,885.00
其他货币资金	19,039,663.20	18,943,882.67
合计	822,583,198.66	834,904,469.89

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额	备注
信用卡，信用证保证金存款	210,000.00	210,000.08	注（1）
履约保函保证金存款	18,629,663.20	18,533,882.59	注（2）
其他	200,000.00	200,000.00	注（3）
合计	19,039,663.20	18,943,882.67	

注（1）本公司及控股公司北京中体倍力健身俱乐部有限公司存入信用卡保证金存款分别为 180,000.00 元、30,000.00 元；

注（2）本公司及控股公司中国体育国际经济技术合作有限公司、全资子公司中奥体育产业有限公司、控股公司北京英特达系统技术有限公司、控股公司中体仪征体育场馆建设管理有限公司存入履约保函保证金存款分别为 1,000,000.00 元、12,835,127.50 元、100,000.00 元、4,194,535.70 元、500,000.00 元；

注（3）本公司的控股公司北京中体建筑工程设计有限公司依据《对外劳务合作风险处置备用金管理办法》缴存的对外劳务合作风险处置专用资金 200,000.00 元。

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内	146,477,149.06
1—2 年	9,890,583.83
2—3 年	22,205,463.32
3 年以上	37,192,423.65
合计	215,765,619.86

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	23,608,639.44	10.94	23,608,639.44	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	192,156,980.42	89.06	8,788,570.29	4.57	183,368,410.13
其中：组合 1	191,060,989.28	88.55	8,777,610.38	4.59	182,283,378.90
组合 2	1,095,991.14	0.51	10,959.91	1.00	1,085,031.23
合计	215,765,619.86	100.00	32,397,209.73		183,368,410.13

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	23,971,363.74	12.19	23,971,363.74	100.00	
按组合计提预期信用损失的应收账款	172,671,099.92	87.81	10,213,095.76	5.91	162,458,004.16
其中：组合 1	172,671,099.92	87.81	10,213,095.76	5.91	162,458,004.16
组合 2					
合计	196,642,463.66	100.00	34,184,459.50		162,458,004.16

3. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
山东华新房地产发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	账龄时间长，预计无法收回
烟台中奥广场置业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	账龄时间长，预计无法收回

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都建信奥林匹克投资置业有限公司	2,396,279.00	2,396,279.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
北京新天地华帆文化发展有限公司	1,060,664.76	1,060,664.76	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
哈尔滨国际会展体育中心	840,835.00	840,835.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
北京三环健身有限公司	648,859.12	648,859.12	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
马来西亚增发粮食工业有限公司	610,774.00	610,774.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
吉林省白城师院	444,000.00	444,000.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
湖南长沙会展中心	400,000.00	400,000.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
甘肃兰州珠岭家俱公司	397,154.64	397,154.64	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
江苏金陵双客车底盘厂	381,815.44	381,815.44	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
山东青岛银河钢木家具厂	325,255.35	325,255.35	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
沈阳中体倍力健身俱乐部有限公司 大连分公司	320,000.00	320,000.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
常州新田车辆附件有限公司	247,640.23	247,640.23	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
四川会理体育中心	222,550.00	222,550.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
大连保税区铭海贸易有限公司	203,500.00	203,500.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
北京中体倍力霄云健身俱乐部有限公司	202,500.00	202,500.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
四川广通建设有限公司	174,610.00	174,610.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
合肥体育大会	161,294.50	161,294.50	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
四川南充第一中学	141,120.00	141,120.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
山西太原意佳玻璃钢制品有限公司	139,587.31	139,587.31	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
武汉中体健身管理有限公司	139,489.00	139,489.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
南京审计学院	130,638.80	130,638.80	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
河南三门峡体育馆	118,920.00	118,920.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
河南郑州钢木家俱总厂	118,212.68	118,212.68	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
福建室内成套用品设计装修公司	114,716.00	114,716.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
陕西南郑县体育馆	114,565.00	114,565.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
山西中体倍力健身俱乐部有限公司	113,117.00	113,117.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
新疆军冠家私厂	112,873.35	112,873.35	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
广东深圳市体育局场馆	110,608.00	110,608.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
辽宁沈阳客车制造厂	109,582.61	109,582.61	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
云南省第三监狱	103,500.00	103,500.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
内蒙古伊利实业集团股份有限公司 金山分公司	100,000.00	100,000.00	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
其他(注)	3,903,977.65	3,903,977.65	100.00	账龄时间长, 预计无法收回
合计	23,608,639.44	23,608,639.44		

注：其他系 10 万元以下全额计提坏账准备的应收款项，共计 202 项，合计 3,903,977.65 元。

4. 按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	146,048,625.72		
1-2 年	9,890,583.83	98,905.84	1.00
2-3 年	22,205,463.32	2,220,546.33	10.00
3 年以上	12,916,316.41	6,458,158.21	50.00
合计	191,060,989.28	8,777,610.38	

(2) 组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款的金额

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
与关联方的应收账款	1,095,991.14	10,959.91	1.00
合计	1,095,991.14	10,959.91	

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款	34,184,459.50	2,273,735.53	4,060,985.30			32,397,209.73
合计	34,184,459.50	2,273,735.53	4,060,985.30			32,397,209.73

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
中华人民共和国商务部	35,199,216.31	注 (1)	16.31	64,608.93
武汉国际体育赛事管理有限公司	33,200,000.00	注 (2)	15.39	32,000.00
西宁文化旅游发展投资有限公司	8,000,000.00	1 年以内	3.71	
包头市国际会展有限责任公司	6,800,000.00	注 (3)	3.15	4,278.32
中国核工业华兴建设有限公司	6,771,031.74	1 年以内	3.14	
合计	89,970,248.05		41.70	100,887.25

注 (1) 1 年以内 35,069,998.45 元，3 年以上 129,217.86 元；

注 (2) 1 年以内 30,000,000.00 元，1-2 年 3,200,000.00 元；

注 (3) 1 年以内 6,372,168.29 元，1-2 年 427,831.71 元。

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	50,617,241.00	78.26	17,242,450.80	59.60
1至2年	3,208,724.00	4.96	4,339,698.18	15.00
2至3年	4,011,774.77	6.20	2,909,312.36	10.06
3年以上	6,843,912.89	10.58	4,436,185.88	15.34
合计	64,681,652.66	100.00	28,927,647.22	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
大连一川供热有限公司	4,270,113.00	注(1)	工程未结算
上海中建建筑设计院有限公司	1,030,000.00	注(2)	项目未结束
上海九视电器安装工程队	788,512.80	3年以上	项目未结束
北京富雷科技股份有限公司	691,969.42	3年以上	货物未交付
江苏省工程咨询中心	596,000.00	2-3年	项目未结束
合计	7,376,595.22		

注(1) 1至2年 299,731.00元, 2至3年 1,000,000.00元, 3年以上 2,970,382.00元;

注(2) 2至3年 721,000.00元, 3年以上 309,000.00元。

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
汉文景国际传媒有限公司	12,081,772.72	18.68	1年以内	项目未结束
大连亿通建设集团有限公司	6,651,199.00	10.28	1年以内	项目未结束
大连一川供热有限公司	5,321,166.50	8.23	注(3)	项目未结束
大连市自来水集团给水工程有限公司	3,670,000.00	5.67	1年以内	项目未结束
上海弗田建设发展有限公司	3,539,018.38	5.47	1年以内	项目未结束
合计	31,263,156.60	48.33		

注(3) 1年以内 1,051,053.50元, 1至2年 299,731.00元; 2至3年 1,000,000.00元, 3年以上 2,970,382.00元。

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

项目	期末余额	期初余额
应收股利	8,444,238.42	
其他应收款	265,677,822.35	278,160,858.11
合计	274,122,060.77	278,160,858.11

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

（一）应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
中国航空服务有限公司	8,444,238.42	
合计	8,444,238.42	

（二）其他应收款

1. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收往来款	169,719,545.44	180,332,713.30
应收代垫款	9,487,668.55	13,003,901.07
员工借款	10,904,721.48	10,491,641.71
押金、质保金	92,022,322.65	88,495,538.20
其他	3,362,122.96	3,455,051.32
合计	285,496,381.08	295,778,845.60

2. 其他应收款坏账准备计提情况

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	1,253,488.27	3,086,331.79	13,278,136.63	17,617,987.49
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-51,403.75	51,403.75		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	412,508.65	701,640.23	1,590,529.23	2,704,678.11
本期转回	502,928.32	1,178.55		504,106.87
本期转销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,111,695.65	3,838,197.22	14,868,665.86	19,818,558.73

3. 本期无实际核销的其他应收款

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏万博集团有限公司	往来款	78,267,166.87	1-2 年	27.41	782,671.67
广州市体育竞赛中心	保证金	30,000,000.00	1-2 年	10.51	
扬州枣林湾康泉置业有限公司	往来款	26,000,000.00	1-2 年	9.11	260,000.00
北京体育大学	往来款	16,000,000.00	1 年以内	5.60	
第十四届全国运动会陕西省筹备委员会	保证金	10,000,000.00	1 年以内	3.50	
武汉国际体育赛事管理有限公司	保证金	10,000,000.00	1-2 年	3.50	
合计		170,267,166.87		59.63	1,042,671.67

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,768,285.89	369,172.59	1,399,113.30	1,769,863.90	369,172.59	1,400,691.31
在产品	8,472,741.13		8,472,741.13	5,278,501.04		5,278,501.04
库存商品	38,145,882.37	15,105,380.04	23,040,502.33	34,365,491.74	14,022,075.50	20,343,416.24
开发成本	891,185,076.33		891,185,076.33	1,152,888,988.59		1,152,888,988.59
开发产品	829,104,892.65	2,698,519.93	826,406,372.72	905,205,023.80	15,988,824.87	889,216,198.93
合计	1,768,676,878.37	18,173,072.56	1,750,503,805.81	2,099,507,869.07	30,380,072.96	2,069,127,796.11

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料	369,172.59						369,172.59
库存商品	14,022,075.50	1,083,304.54					15,105,380.04
开发产品	15,988,824.87	1,515,646.33			14,805,951.27		2,698,519.93
合计	30,380,072.96	2,598,950.87			14,805,951.27		18,173,072.56

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

开发成本期末余额中包含利息资本化金额 98,949,622.38 元，开发产品期末余额中包含利息资本化金额 47,132,197.61 元。

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（亿元）	期末余额	期初余额
上海奥林匹克花园三期	2006 年 7 月	2022 年 6 月（部分已竣工）	15.65	215,466,699.50	188,190,142.31
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号	2008 年 7 月	2023 年（部分已竣工）	1.02	13,887,429.51	13,887,429.51
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城（四、七期）	2010 年 6 月	2023 年（部分已竣工）	2.81	110,047,353.31	117,415,419.69
大连中体奥林匹克花园 B2 期	2010 年 10 月	2020 年 12 月（部分已竣工）	7.43	244,274,117.94	375,925,235.60
仪征枣林湾项目	尚未开工	2022 年	6.00	123,038,516.83	119,651,105.31
仪征怡人城市花园	2014 年 8 月	2020 年（部分已竣工）	15.34	184,470,959.24	337,819,656.17
合计				891,185,076.33	1,152,888,988.59

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海奥林匹克花园一期项目	2003 年 5 月	6,826,129.26			6,826,129.26
上海奥林匹克花园二期项目	2007 年 12 月	103,261.20			103,261.20
上海奥林匹克花园三期项目	2008 年 12 月	61,130.44			61,130.44
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号（二期）	2008 年 6 月	2,678,835.08	971,935.00	1,878,237.15	1,772,532.93
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号（三期）	2014 年 3 月	44,489,686.48	1,475,649.95	45,657,692.66	307,643.77
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城（一期）	2008 年 6 月	3,148,435.76	97,044.60	1,917,182.62	1,328,297.74

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)	2009年12月	14,124,149.10	1,079,828.88	14,704,959.78	499,018.20
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(三期)	2011年11月	7,287,324.83	248,367.12	248,367.12	7,287,324.83
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(四期)	2013年12月		12,024,887.04	12,024,887.04	
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(五期)	2013年6月	44,475,174.13	150,000.00	4,718,998.40	39,906,175.73
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(六期)	2014年9月	13,377,044.38	1,524,170.50	4,921,543.70	9,979,671.18
沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园一期	2012年5月	38,493,220.09		14,283,045.88	24,210,174.21
沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园二期	2014年6月	77,233,293.96	608,110.00	10,432,053.95	67,409,350.01
沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园三期	2015年10月	74,007,348.34		20,411,493.62	53,595,854.72
大连中体奥林匹克花园B1期	2011年10月	45,384,531.26		16,517,411.31	28,867,119.95
大连中体奥林匹克花园B2期	2012年10月	244,145,589.63	278,695,297.87	198,856,066.34	323,984,821.16
大连中体奥林匹克花园B3期	2018年12月	4,899,530.26	9,584,768.65	11,767,585.04	2,716,713.87
大连中体奥林匹克花园B4期	2018年10月	80,868,377.60	55,392.80	25,313,201.85	55,610,568.55
大连水木清华项目	2011年3月	29,523,617.47			29,523,617.47
仪征怡人城市花园项目	2016年1月	174,078,344.53	248,838,913.30	247,801,770.40	175,115,487.43
合计		905,205,023.80	555,354,365.71	631,454,496.86	829,104,892.65

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税	51,479,490.56	44,665,236.08
预缴企业所得税	25,752,469.33	33,859,115.07
理财产品		45,000,000.00
土地增值税	4,967,511.13	18,681,103.15
营业税	955,818.93	2,525,312.63
城市维护建设税	409,925.17	612,205.53
教育费附加	175,818.96	207,339.31
地方教育附加	119,286.63	122,650.78

项目	期末余额	期初余额
土地使用税	373,543.65	380,701.09
其他税费	525.16	997.65
合计	84,234,389.52	146,054,661.29

注：增值税主要系预缴增值税 23,091,186.93 元，待认证进项税 3,071.25 元，增值税留抵税额 28,385,232.38 元。

注释7. 可供出售金融资产

项目	上期期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按成本计量	24,296,319.76	14,147,578.76	10,148,741.00
合计	24,296,319.76	14,147,578.76	10,148,741.00

注释8. 长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
代垫项目建设款	391,771,276.59		391,771,276.59	341,737,974.34		341,737,974.34	
合计	391,771,276.59		391,771,276.59	341,737,974.34		341,737,974.34	

注：长期应收款系代仪征市滨江新城管理委员会支付仪征综合体育场馆项目建设款。

注释9. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				其他综合收益调整
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益		
联营企业						
中国航空服务有限公司注(1)	91,029,495.80	9,548,000.00		37,493,971.49		
天津中体明星俱乐部有限公司注(2)	3,642,398.01		5,126,268.01	-408,161.19		
北京中体精英商业管理有限公司	140,544.47					
佛山市顺德区中体管理有限公司	594,215.54			261,447.61		
中体天合(北京)信息咨询有限公司	312,270.32			-32,660.15		
武汉汉马体育管理有限公司注(3)	20,082,322.43	2,250,000.00		7,913,214.43		
仪征领航置业有限公司	11,183,702.54			-6,924.83		

被投资单位	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	
扬州铜山体育小镇建设发展有限公司注(4)	4,430,331.37	11,140,000.00		-22,000.00	
中体万和(珠海)体育产业投资管理有限公司	600,000.00			-496,568.97	
北京裕龙营运即开科技有限公司注(5)		500,000.00			
上海幸运即开网络科技有限公司注(6)					
华运中体智能体育产业(浙江)有限公司注(7)		1,200,000.00		-682,934.77	
品优唯美营运即开(北京)营销服务有限公司注(8)		250,000.00		-28,197.87	
中体海盈国际体育文化发展(北京)有限公司注(9)		4,500,000.00		352.69	
合计	132,015,280.48	29,388,000.00	5,126,268.01	43,991,538.44	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
中国航空服务有限公司注(1)		33,776,953.67			104,294,513.62	
天津中体明星俱乐部有限公司注(2)				1,892,031.19	-	
北京中体精英商业管理有限公司					140,544.47	
佛山市顺德区中体管理有限公司		226,853.51			628,809.64	
中体天合(北京)信息咨询有限公司					279,610.17	
武汉汉马体育管理有限公司注(3)		13,605,309.74			16,640,227.12	
仪征领航置业有限公司					11,176,777.71	
扬州铜山体育小镇建设发展有限公司注(4)					15,548,331.37	
中体万和(珠海)体育产业投资管理有限公司					103,431.03	
北京裕龙营运即开科技有限公司注(5)					500,000.00	
上海幸运即开网络科技有限公司注(6)						
华运中体智能体育产业(浙江)有限公司注(7)					517,065.23	
品优唯美营运即开(北京)营销服务有限公司					221,802.13	

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
注(8)						
中体海盈国际体育文化 发展(北京)有限公司 注(9)					4,500,352.69	
合计		47,609,116.92		1,892,031.19	154,551,465.18	

注(1) 2019年3月,本公司全资子公司中体竞赛管理有限公司与他方股东对中国航空服务有限公司进行同比例增资,增资后持股比例仍为47.74%;

注(2) 2019年6月,本公司全资子公司中体竞赛管理有限公司分别与中新房西藏建设投资有限公司、北京信亚博奥体育发展有限公司签署股权转让协议,转让中体竞赛管理有限公司持有天津中体明星俱乐部有限公司47.00%的股权,转让价款470.00万元。转让后,中体竞赛管理有限公司不再持有天津中体明星俱乐部有限公司股权;

注(3) 2019年9月,本公司控股子公司中奥路跑(北京)体育管理有限公司对武汉汉马体育管理有限公司增资225.00万元,增资后持股比例仍为45%;

注(4) 2018年2月,本公司全资子公司中体竞赛管理有限公司及控股公司中体地产仪征有限公司与中国核工业华兴建设有限公司、扬州同力建设有限公司、扬州枣林湾康泉置业有限公司、南京华协文化产业投资企业(有限合伙)共同出资设立扬州铜山体育小镇建设发展有限公司,注册资本为6.80亿元,中体竞赛管理有限公司、中体地产仪征有限公司分别认缴出资680.00万元和6,800.00万元,占注册资本的1.00%、10.00%。前期中体竞赛管理有限公司、中体地产仪征有限公司分别实缴出资102.00万元、340.00万元。本期中体竞赛管理有限公司与中体地产仪征有限公司分别增加实缴出资34.00万元、1,080.00万元;

注(5) 2019年2月,本公司控股子公司北京幸运即开营销服务有限公司与裕龙(北京)信息科技有限公司共同出资成立北京裕龙幸运即开科技有限公司,注册资本为1,000.00万元,北京幸运即开营销服务有限公司认缴出资50.00万元,占注册资本的5.00%,本期北京幸运即开营销服务有限公司实缴出资50.00万元。根据合资协议,北京幸运即开营销服务有限公司在北京裕龙幸运即开科技有限公司董事会拥有1个席位,对其具有重大影响;

注(6) 2019年5月,本公司控股子公司北京幸运即开营销服务有限公司与上海挚沐网络科技有限公司共同出资成立上海幸运即开网络科技有限公司,注册资本1,000.00万元,北京幸运即开营销服务有限公司认缴出资50.00万元,占注册资本的5.00%,本期尚未出资。根据合资协议,北京幸运即开营销服务有限公司在上海幸运即开网络科技有限公司董事会拥有1个席位,对其具有重大影响;

注(7) 2019年6月,本公司全资子公司中奥体育产业有限公司与华运智体产业运营管理

(浙江)有限公司和杭州华运立帆投资管理合伙企业(有限合伙)共同设立华运中体智能体育产业(浙江)有限公司,注册资本1,000.00万元,本公司全资子公司中奥体育产业有限公司认缴出资400.00万元,占注册资本的40.00%,本期中奥体育产业有限公司实缴出资120.00万元;

注(8) 2019年7月,本公司控股子公司北京幸运即开营销服务有限公司与品优昶益(北京)品牌管理有限公司共同出资成立品优唯美幸运即开科技有限公司,注册资本1,000.00万元,北京幸运即开营销服务有限公司认缴出资50.00万元,占注册资本的5.00%,本期北京幸运即开营销服务有限公司实缴出资25.00万元。根据合资协议,北京幸运即开营销服务有限公司在品优唯美幸运即开科技有限公司董事会拥有1个席位,对其具有重大影响;

注(9) 2019年9月,本公司全资子公司中奥体育产业有限公司与上海擎蓝企业管理合伙企业(有限合伙)、风水船行体育科技发展(上海)有限公司共同设立中体海盈国际体育文化发展(北京)有限公司,注册资本1,000.00万元,中奥体育产业有限公司认缴出资450.00万元,占注册资本的45.00%,本期中奥体育产业有限公司实缴出资450.00万元。

注释10. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	20,150,341.00	10,148,741.00
合计	20,150,341.00	10,148,741.00

注:公司自2019年1月1日起首次执行新金融工具准则,对金融资产的分类和计量作出以下调整:对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资,原分类为“可供出售金融资产”,依据新金融工具准则规定,报表列报项目为“其他非流动金融资产”。

注释11. 投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	46,240,424.04	46,240,424.04
2. 本期增加金额	7,058,964.55	7,058,964.55
固定资产转入	7,058,964.55	7,058,964.55
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	53,299,388.59	53,299,388.59
二. 累计折旧		
1. 期初余额	19,284,061.97	19,284,061.97
2. 本期增加金额	867,555.40	867,555.40
本期计提	867,555.40	867,555.40
3. 本期减少金额		

项目	房屋建筑物	合计
4. 期末余额	20,151,617.37	20,151,617.37
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		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	33,147,771.22	33,147,771.22
2. 期初账面价值	26,956,362.07	26,956,362.07

注释12. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	57,569,345.06	77,826,036.98
固定资产清理		
合计	57,569,345.06	77,826,036.98

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

1. 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	128,753,760.10	22,579,898.26	21,341,692.69	32,310,350.99	204,985,702.04
2. 本期增加金额		260,600.36	1,021,319.69	5,625,101.80	6,907,021.85
购置		260,600.36	1,021,319.69	5,625,101.80	6,907,021.85
3. 本期减少金额	19,442,221.31	6,691,053.98	1,088,468.60	2,494,119.02	29,715,862.91
处置或报废	19,442,221.31	6,691,053.98	1,088,468.60	2,494,119.02	29,715,862.91
4. 期末余额	109,311,538.79	16,149,444.64	21,274,543.78	35,441,333.77	182,176,860.98
二. 累计折旧					
1. 期初余额	66,843,742.61	17,171,478.88	16,382,862.73	19,907,940.04	120,306,024.26
2. 本期增加金额	4,699,354.23	959,581.69	1,615,387.60	3,365,227.85	10,639,551.37
本期计提	4,699,354.23	959,581.69	1,615,387.60	3,365,227.85	10,639,551.37
3. 本期减少金额	4,155,775.16	5,781,946.39	996,868.45	2,257,110.51	13,191,700.51
处置或报废	4,155,775.16	5,781,946.39	996,868.45	2,257,110.51	13,191,700.51
4. 期末余额	67,387,321.68	12,349,114.18	17,001,381.88	21,016,057.38	117,753,875.12
三. 减值准备					
1. 期初余额	6,453,640.80	400,000.00			6,853,640.80
2. 本期增加金额					

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	6,453,640.80	400,000.00			6,853,640.80
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	35,470,576.31	3,400,330.46	4,273,161.90	14,425,276.39	57,569,345.06
2. 期初账面价值	55,456,376.69	5,008,419.38	4,958,829.96	12,402,410.95	77,826,036.98

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
办公楼	17,599,322.37	本公司所属办公楼系在参股公司中国航空服务有限公司改制时收回，原值为48,438,396.04元，截至2019年12月31日净额为17,599,322.37元，产权证过户手续正在办理过程中。
商品房	4,571,604.36	2009年本公司与辽宁建宇房地产开发有限公司签订《中体产业（沈阳）惠盛隆康乐有限公司股权转让协议》，约定辽宁建宇房地产开发有限公司以位于沈阳市铁西区飞翔路8号（惠盛苑小区）17套总计1,114.28平方米的商品房折价6,000,397.80元抵减股权转让款。截至2019年12月31日，此17套商品房净额为4,571,604.36元，产权证过户手续正在办理过程中。
综合楼	5,413,131.31	本公司控股子公司的控股子公司沈阳天阔华城房地产开发有限公司所属综合楼，原值为7,327,419.07元，截至2019年12月31日，净值为5,413,131.31元，产权证正在办理。
合计	27,584,058.04	

注释13. 无形资产

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	12,355,289.76	10,952,474.08		23,307,763.84
2. 本期增加金额		1,080,540.23	22,400.00	1,102,940.23
购置		1,080,540.23	22,400.00	1,102,940.23
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	12,355,289.76	12,033,014.31	22,400.00	24,410,704.07
二. 累计摊销				
1. 期初余额	2,934,091.74	6,679,474.55		9,613,566.29
2. 本期增加金额	324,755.76	1,214,757.67	186.67	1,539,700.10
本期计提	324,755.76	1,214,757.67	186.67	1,539,700.10
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	3,258,847.50	7,894,232.22	186.67	11,153,266.39
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	土地使用权	软件	商标权	合计
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	9,096,442.26	4,138,782.09	22,213.33	13,257,437.68
2. 期初账面价值	9,421,198.02	4,272,999.53		13,694,197.55

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为零。

注释14. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	359,377.81			359,377.81
中奥体育产业有限公司	1,180,497.74			1,180,497.74
连云港中体地产有限公司	163,697.15		163,697.15	
大连乐百年置业有限公司	7,573,922.98			7,573,922.98
北京中体极限体育文化发展有限公司	154,496.14			154,496.14
北京英特达系统技术有限公司	46,062,061.62			46,062,061.62
中体地产仪征有限公司	2,283,229.50			2,283,229.50
九江中体体育管理有限公司	1,167,446.73			1,167,446.73
合计	58,944,729.67		163,697.15	58,781,032.52

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
中体奥林匹克花园管理集团有限公司				
中奥体育产业有限公司				
连云港中体地产有限公司				
大连乐百年置业有限公司				
北京中体极限体育文化发展有限公司	154,496.14			154,496.14
北京英特达系统技术有限公司	22,331,833.17			22,331,833.17
中体地产仪征有限公司				
九江中体体育管理有限公司				
合计	22,486,329.31			22,486,329.31

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

商誉均为公司从他方股东收购子公司股权时形成。因该类交易属于非同一控制下的企业合并，合并成本与被合并公司合并日净资产公允价值的差额在合并层面确认为商誉。该

资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

4. 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司年末对商誉进行减值测试，根据资产组的过往表现及未来经营的预期，对资产组未来现金流量做出估计，计算资产组的可收回金额，与包括了全体股东商誉的调整后的资产组账面价值比较后，确认是否存在商誉减值损失。

预测期为 2020 年-2024 年（后续为稳定期），根据历史年度的经营状况、未来的发展规划及未来市场营销计划对预测期内收入进行预测，由历史年度数据可知其未来年度企业收入预期将保持增长态势，根据预测的收入、成本、费用等计算利润率。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

注释15. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	11,999,838.27	4,985,538.65	3,144,431.55	332,164.01	13,508,781.36
经营租入固定资产改良支出	15,964,516.55	834,721.54	3,071,026.18		13,728,211.91
其他	533,750.77		236,629.32		297,121.45
合计	28,498,105.59	5,820,260.19	6,452,087.05	332,164.01	27,534,114.72

注释16. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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
资产减值准备	21,048,353.64	5,169,474.52	19,795,294.58	4,948,823.67
存货跌价准备			6,995,888.57	1,748,972.14
内部交易未实现利润	29,034,920.77	7,258,730.19	53,017,333.12	13,254,333.29
应付职工薪酬	18,005,102.17	4,501,275.55	15,820,042.65	3,955,010.67
预提土地增值税	129,853,660.67	32,463,415.17	110,460,681.11	27,615,170.28
可抵扣亏损	90,847,432.98	22,632,926.67	71,189,089.71	17,797,272.45
其他	120,000.00	30,000.00	605,297.92	151,324.48
合计	288,909,470.23	72,055,822.10	277,883,627.66	69,470,906.98

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估	18,811,374.52	4,702,843.63	19,915,213.88	4,978,803.47

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
增值				
合计	18,811,374.52	4,702,843.63	19,915,213.88	4,978,803.47

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	87,288,776.76	84,614,648.57
可抵扣亏损	436,395,183.61	356,007,812.23
合计	523,683,960.37	440,622,460.80

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2019		52,626,184.93
2020	73,018,987.46	74,653,255.75
2021	67,221,555.61	68,739,195.88
2022	82,003,714.39	87,606,890.18
2023	69,518,081.96	72,382,285.49
2024	144,632,844.19	
合计	436,395,183.61	356,007,812.23

注释17. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	14,961,307.00	
信用借款		30,000,000.00
合计	14,961,307.00	30,000,000.00

注释18. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	374,430,795.41	634,195,176.74
质量保证金	5,745,829.38	5,615,277.34
应付及预提销售佣金	72,455.00	72,455.00
其他	80,879,560.49	85,309,354.88
合计	461,128,640.28	725,192,263.96

其中，账龄超过一年的重要应付账款列示如下：

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
中国核工业华兴建设有限公司	92,236,447.07	工程未决算
大连世达建筑工程有限公司	11,454,038.00	工程未决算
沈阳市苏家屯区房产建筑安装工程公司	11,390,868.24	工程未决算
大连龙海建筑工程技术有限公司	8,195,965.05	工程未决算
沈阳市人防防空办公室	3,971,937.60	工程未决算
合计	127,249,255.96	

注释19. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收商品房款	593,437,264.39	890,407,050.07
预收赛事服务款	53,261,410.92	3,142,833.31
预收工程款	8,780,050.90	9,279,494.74
其他	66,106,203.48	57,502,218.31
合计	721,584,929.69	960,331,596.43

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)	265,491.00	13,087,324.00	已竣工	87.59
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)		1,275,000.00	已竣工	98.78
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)		6,197,000.00	已竣工	85.53
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(五期)	760,982.00	760,982.00	已竣工	
沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(六期)		733,235.00	已竣工	73.13
沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园一期	1,193,558.00	1,582,307.00	已竣工	45.45
沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园二期	673,931.00	1,756,786.00	已竣工	20.56
沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园三期	234,761.00	5,718,935.00	已竣工	25.94
大连中体奥林匹克花园 B1 期	7,368,942.60	11,591,028.48	已竣工	19.01
大连中体奥林匹克花园 B2 期	94,187,265.11	70,470,704.25	2020 年 12 月 (部分已竣工)	23.40
大连中体奥林匹克花园 B3 期	753,048.90	2,291,612.01	已竣工	
大连中体奥林匹克花园 B4 期	7,940,324.07	9,912,185.82	已竣工	13.11
大连水木清华项目	20,838,765.71	20,838,765.71	已竣工	
仪征怡人城市花园	459,220,195.00	744,191,184.80	2020 年 12 月 (部分已竣工)	

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
合计	593,437,264.39	890,407,050.07		

3. 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转原因
售房款	424,592,149.00	尚未交房
预收工程款	4,036,451.70	尚未竣工
合计	428,628,600.70	

注释20. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	39,690,989.73	205,755,253.87	192,271,109.63	53,175,133.97
离职后福利-设定提存计划	278,571.49	14,755,990.94	14,841,856.84	192,705.59
辞退福利	6,526,341.01	4,612,042.50	4,997,333.51	6,141,050.00
合计	46,495,902.23	225,123,287.31	212,110,299.98	59,508,889.56

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
工资、奖金、津贴和补贴	35,691,561.31	177,811,192.91	164,255,567.75	49,247,186.47
职工福利费		5,967,979.11	5,967,979.11	
社会保险费	172,870.36	9,961,714.66	10,006,421.01	128,164.01
其中：基本医疗保险费	152,535.79	8,361,931.17	8,400,747.57	113,719.39
补充医疗保险		604,429.35	604,429.35	
工伤保险费	7,110.44	337,264.08	340,335.68	4,038.84
生育保险费	13,224.13	658,090.06	660,908.41	10,405.78
住房公积金	29,234.00	9,698,590.28	9,694,888.28	32,936.00
工会经费和职工教育经费	3,797,324.06	2,315,776.91	2,346,253.48	3,766,847.49
合计	39,690,989.73	205,755,253.87	192,271,109.63	53,175,133.97

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
基本养老保险	269,833.65	14,197,194.98	14,280,726.19	186,302.44
失业保险费	8,737.84	558,795.96	561,130.65	6,403.15
合计	278,571.49	14,755,990.94	14,841,856.84	192,705.59

注释21. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	5,952,640.15	3,653,827.06
企业所得税	26,886,850.62	24,990,805.34
个人所得税	3,187,012.99	2,281,719.44
城市维护建设税	1,363,411.18	164,043.69
房产税	687,521.49	767,147.61
土地使用税	160,763.60	160,763.60
土地增值税	246,595.54	269,809.70
教育费附加	921,231.31	74,397.50
印花税	70,868.22	86,886.91
其他	615,305.95	64,748.30
合计	40,092,201.05	32,514,149.15

注释22. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	208,000.37	763,153.81
其他应付款	391,413,009.06	379,946,830.19
合计	391,621,009.43	380,709,984.00

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(一) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
国家体委体育器材装备中心	891.76	891.59	尚未领取
社会公众股东	52.42	39.43	尾差
成都市足球协会	103,528.10	103,528.10	尚未领取
成都国奥文化体育传播有限公司	103,528.09	103,528.09	尚未领取
中奥广场投资管理有限公司		555,166.60	
合计	208,000.37	763,153.81	

(二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	134,044,245.28	150,672,510.69
收取的押金、保证金	27,840,372.38	28,450,956.17
代扣代缴款项	4,281,164.70	2,936,146.97

款项性质	期末余额	期初余额
预提土地增值税	131,879,676.54	112,486,696.98
其他	93,367,550.16	85,400,519.38
合计	391,413,009.06	379,946,830.19

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	112,486,696.98	尚未清缴
大连乐百年产业投资有限公司	49,372,478.81	无明确还款日期
场馆运营维护费	38,000,000.00	尚未结转
烟台市集安资产管理集团有限公司	16,000,000.00	为子公司少数股东对公司的借款，无明确还款日期
四川新田投资有限公司	10,428,031.24	尚未结算
合计	226,287,207.03	

注释23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	34,690,000.00	22,000,000.00
合计	34,690,000.00	22,000,000.00

注释24. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	3,715,380.80	4,872,572.61
合计	3,715,380.80	4,872,572.61

注释25. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	222,000,000.00	
抵押借款		73,133,230.74
合计	222,000,000.00	73,133,230.74

质押借款系本公司的控股子公司中体仪征体育场馆建设管理有限公司以应收仪征综合体育场馆建设项目应收账款及保证金账户内资金质押取得长期借款，利率为 6.566%。

注释26. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	186,239,981.00						186,239,981.00
其中：国有法人股	186,239,981.00						186,239,981.00
二、无限售条件股份	657,495,392.00						657,495,392.00
股份总数	843,735,373.00						843,735,373.00

注释27. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	23,435,393.17	5,791,314.85	1,051,443.23	28,175,264.79
其他资本公积	384,093.84		384,093.84	
合计	23,819,487.01	5,791,314.85	1,435,537.07	28,175,264.79

资本公积的说明：

(1) 本公司的控股子公司连云港中体地产有限公司于 2019 年 6 月开始清算，2019 年 7 月 19 日完成注销，减少资本公积-资本溢价 1,051,443.23 元，减少其他资本公积 384,093.84 元；

(2) 本公司于 2019 年 9 月受让控股子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司 2% 的股权，本次交易完成后，本公司持有中体奥林匹克花园管理集团有限公司 100.00% 的股权。购买成本与交易日按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额增加资本公积-股本溢价 5,791,314.85 元。

注释28. 其他综合收益

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	本期发生额						2019年12月31日	
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：套期保值各转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		减：结转重新计量设定受益计划变动额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	63,466.72	63,466.72		-33,580.17				33,580.17		97,046.89
1.权益法下不能转损益的其他综合收益(1)	63,466.72	63,466.72		-33,580.17				33,580.17		97,046.89
二、将重分类进损益的其他综合收益	14,552,883.45	14,552,883.45						-139,868.50		14,413,014.95
1.权益法下可转损益的其他综合收益(2)	139,868.50	139,868.50						-139,868.50		
其他项目	14,413,014.95	14,413,014.95								14,413,014.95
其他综合收益合计	14,616,350.17	14,616,350.17		-33,580.17				-106,288.33		14,510,061.84

其他综合收益说明：

- (1) 本公司处置参股公司天津中体明星俱乐部有限公司股权，对其购买的北京中体明星体育文化传播有限公司的股权而减少的资本公积影响额 33,580.17 元，本期转入留存收益；
- (2) 本公司处置参股公司天津中体明星俱乐部有限公司股权，对权益法下因被投资单位其他综合收益确认的利得 139,868.50 元，本期转入当期损益。

注释29. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	98,789,030.34	8,282,653.34		107,071,683.68
任意盈余公积	15,486,868.73			15,486,868.73
合计	114,275,899.07	8,282,653.34		122,558,552.41

注释30. 未分配利润

项目	本期	上期
期初未分配利润	698,782,171.87	634,921,015.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	98,244,696.61	83,906,509.89
减：提取法定盈余公积	8,282,653.34	1,483,174.95
应付普通股股利	25,312,061.19	18,562,178.21
加：其他综合收益结转留存收益	-33,580.17	
期末未分配利润	763,398,573.78	698,782,171.87

注释31. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,508,293,534.78	1,160,265,148.15	1,438,930,781.14	1,099,277,859.82
其他业务	15,642,734.75	2,574,963.13	10,950,362.95	1,716,112.41
合计	1,523,936,269.53	1,162,840,111.28	1,449,881,144.09	1,100,993,972.23

注释32. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,031,048.18	3,955,260.41
教育费附加	2,461,582.14	1,930,109.53
土地增值税	36,656,035.05	14,523,846.93
其他	13,087,024.18	8,334,431.55
合计	57,235,689.55	28,743,648.42

注释33. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	25,813,373.93	25,136,593.02
推广宣传费	7,072,418.12	14,671,199.13
销售佣金	4,387,272.73	3,781,048.40

项目	本期发生额	上期发生额
业务办公费	6,747,426.52	7,684,767.13
其他	8,208,932.66	5,429,946.70
合计	52,229,423.96	56,703,554.38

注释34. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	122,126,502.31	101,827,836.50
中介机构费	6,700,183.65	4,341,987.60
咨询服务费	4,227,927.36	3,488,514.99
折旧与摊销	8,871,263.10	9,851,525.55
行政办公费	6,395,703.70	4,907,538.60
交通差旅费	5,945,162.14	5,529,945.63
租赁费	5,457,157.03	5,382,177.18
业务招待费	3,802,826.06	3,859,613.99
其他	3,376,106.63	5,551,017.28
合计	166,902,831.98	144,740,157.32

注释35. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	2,364,088.74	2,829,279.12
技术开发费		2,792,452.74
其他	132,651.05	
合计	2,496,739.79	5,621,731.86

注释36. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,847,429.73	22,135,027.17
减：已资本化的利息费用	7,654,679.98	16,259,379.18
净利息支出	7,192,749.75	5,875,647.99
减：利息收入	14,267,029.05	10,949,769.99
汇兑损益	15,179.48	-10,700.93
银行手续费及其他	621,033.38	648,227.02
合计	-6,438,066.44	-4,436,595.91

注释37. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	8,754,182.87	6,500,796.39
增值税加计抵减	724,732.00	
个税手续费返还	183,641.07	114,341.78
合计	9,662,555.94	6,615,138.17

注释38. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	43,991,538.44	53,671,751.81
处置长期股权投资产生的投资收益	3,346,745.13	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	—	-1,137.28
购买银行理财产品取得的投资收益	712,805.75	1,210,315.11
合计	48,051,089.32	54,880,929.64

注释39. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-413,321.47	—
合计	-413,321.47	

注释40. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	—	-4,041,951.95
存货跌价损失	-2,598,950.87	-15,200,309.45
商誉减值损失		-22,486,329.31
合计	-2,598,950.87	-41,728,590.71

注释41. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	-1,931,854.07	311,052.43
无形资产处置	7,954,716.96	
合计	6,022,862.89	311,052.43

注释42. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	78,020.07	2,152.59	78,020.07

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	1,026,449.87	52,000.00	1,026,449.87
违约金收入	24,865.14	8,318.00	24,865.14
罚款收入	39,302.00	127,896.00	39,302.00
其他	20,589,729.37	1,040,325.49	20,589,729.37
合计	21,758,366.45	1,230,692.08	21,758,366.45

其他主要系本公司与重庆市中体投资有限公司、重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司、重庆宝田地产（集团）有限公司和重庆胜家实业集团有限公司合同纠纷一案终审判决，公司累计已收到案件执行款 168,122,948.90 元，实现收益 20,090,948.90 元。

注释43. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	855,859.74	250,997.22	855,859.74
对外捐赠	778,819.00	413,060.00	778,819.00
罚款支出	2,150.00	57,000.00	2,150.00
滞纳金支出	4,245.21	5,448.10	4,245.21
赔偿款	1,848,536.18		1,848,536.18
其他	95,104.44	169,054.82	95,104.44
合计	3,584,714.57	895,560.14	3,584,714.57

注释44. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	55,714,798.48	44,559,496.73
递延所得税费用	-2,860,874.96	1,879,505.82
合计	52,853,923.52	46,439,002.55

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	167,567,427.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	41,891,856.78
子公司适用不同税率的影响	876,669.11
调整以前期间所得税的影响	1,589,141.22
非应税收入的影响	-25,566,314.41
不可抵扣的成本、费用和损失影响	3,340,827.22

项目	本期发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,735,366.25
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	34,219,627.65
其他	-1,762,517.80
所得税费用	52,853,923.52

注释45. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	14,267,029.05	10,204,337.18
营业外收入	21,680,346.38	296,538.45
其他收益	8,937,823.94	6,225,815.58
往来款项	248,238,240.74	256,664,078.79
其他	2,320,247.00	12,777,245.35
合计	295,443,687.11	286,168,015.35

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	25,180,591.47	23,721,674.03
管理费用	39,854,415.20	42,702,131.65
财务费用	636,212.86	895,519.20
营业外支出	2,728,854.83	474,922.06
往来款项	430,638,656.92	296,863,316.16
其他	2,475,346.99	552,989.35
合计	501,514,078.27	365,210,552.45

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用		12,148.20
处置子公司	54,710.97	
合计	54,710.97	12,148.20

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
子公司清算分配给少数股东的剩余财产	4,181,609.72	
合计	4,181,609.72	

注释46. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	114,713,503.58	91,489,334.71
加：资产减值准备	3,012,272.34	41,728,590.71
固定资产折旧	11,498,271.05	12,098,711.82
无形资产摊销	1,539,700.10	1,510,504.94
长期待摊费用摊销	6,452,087.05	5,257,956.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-6,022,862.89	-311,052.43
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	777,839.67	248,844.63
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,986,841.58	5,417,854.23
投资损失(收益以“-”号填列)	-48,051,089.32	-54,880,929.64
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,584,915.12	2,272,359.89
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-275,959.84	-392,854.07
存货的减少(增加以“-”号填列)	339,945,474.79	212,597,827.18
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-113,647,803.99	-411,364,236.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-444,222,815.59	514,134,795.07
其他	-14,500,525.43	13,196,199.03
经营活动产生的现金流量净额	-149,379,982.02	433,003,906.29
2. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	803,543,535.46	814,927,658.04
减：现金的期初余额	814,927,658.04	578,401,523.45
现金及现金等价物净增加额	-11,384,122.58	236,526,134.59

2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1.00
西安中体倍力健身俱乐部有限公司	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	54,711.97
西安中体倍力健身俱乐部有限公司	54,711.97
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-54,710.97

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	803,543,535.46	814,927,658.04
其中：库存现金	825,426.11	697,702.22
可随时用于支付的银行存款	802,718,109.35	814,229,955.82
二、期末现金及现金等价物余额	803,543,535.46	814,927,658.04
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	19,039,663.20	19,976,811.85

注释47. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	19,039,663.20	见本附注六、注释 1
存货	181,839,606.43	取得抵押借款
长期应收款	391,771,276.59	取得质押借款
合计	592,650,546.22	

注释48. 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			487,317.62
其中：美元	64,996.08	6.9762	453,425.65
英镑	3,704.00	9.1501	33,891.97

注释49. 政府补助

种类	本期发生额	列报项目	计入当期损益的金额
扶持资金	7,547,169.76	其他收益	7,547,169.76
增值税即征即退	410,240.31	其他收益	410,240.31
增值税减免退税	40,410.31	其他收益	40,410.31
房产税返还	692,800.83	其他收益	692,800.83
稳岗补贴	63,561.66	其他收益	63,561.66
地方性税收优惠返还	955,449.87	营业外收入	955,449.87
锅炉改造补贴	21,000.00	营业外收入	21,000.00
创业孵化基地补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00
合计	9,780,632.74		9,780,632.74

七、合并范围的变更

(一) 处置子公司

单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
西安中体倍力健身俱乐部有限公司	1.00	100.00	出售	2019年3月13日	收到股权转让价款	2,081,746.09

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额

(二) 其他原因的合并范围变动

2019年1月，本公司全资子公司北京中体健身投资管理有限公司出资 25.50 万元与个人股东窦昆宇共同设立北京中体太平洋健身管理有限公司，直接拥有 51.00% 股份，本期纳入合并范围。

2019年1月，本公司全资子公司中体竞赛管理有限公司出资 255.00 万元与广东同天投资管理有限公司共同设立中体同天体育发展（北京）有限公司，直接拥有 51.00% 股份，本期纳入合并范围。

2019年8月，本公司全资子公司中奥体育产业有限公司出资 1,200.00 万元与北京梦传奇文化股份有限公司共同设立北京中奥梦传奇体育发展有限公司，直接拥有 60.00% 股份，本期纳入合并范围。

2019年10月，本公司控股子公司中体地产仪征有限公司投资成立中体仪征体育运营有限公司，注册资本 300.00 万元，直接拥有 100.00% 股份，截止 2019 年 12 月，实际出资 100.00 万元，本期纳入合并范围。

2019年11月，本公司全资子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司与宁波中体米芽商业管理有限公司共同设立中体城（江苏）运营管理有限公司，注册资本 1,000.00 万元，本公司全资子公司中体奥林匹克花园管理集团有限公司认缴出资 550.00 万元，占注册资本的 55.00%，2020 年 1 月实际出资 110.00 万元，本期纳入合并范围。

2019年6月，本公司控股子公司连云港中体地产有限公司完成清算，清算完成后不再纳入合并范围。

八、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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中体地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00		投资设立
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	北京	北京	品牌管理、信息服务	100.00		投资设立
大连乐百年置业有限公司	大连	大连	房地产开发经营	90.00		股权收购
上海奥林匹克置业投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	44.95	10.00	投资设立
中体竞赛管理有限公司	北京	天津	体育赛事组织咨询	100.00		投资设立
中体成都滑翔机有限公司	成都	成都	体育器材及设备、玻璃钢制品生产及销售	100.00		投资设立
中奥体育产业有限公司	北京	北京	体育项目投资咨询	100.00		投资设立
北京中体健身投资管理有限公司	北京	北京	健身服务	93.75	6.25	投资设立
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	北京	北京	健身服务	65.00		投资设立
天津中体经纪管理有限公司	北京	天津	体育信息咨询	100.00		投资设立
北京中体经纪管理有限公司	北京	北京	体育信息咨询	100.00		投资设立
北京中体华奥咨询有限公司	北京	北京	体育赛事组织咨询	80.00		投资设立
北京英特达系统技术有限公司 (注1)	北京	北京	计算机软硬件销售及技术服务	45.00		股权收购
中体(北京)投资管理有限公司	北京	北京	股权投资、项目投资、投资管理、基金管理	100.00		投资设立
沈阳天阔华城房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		52.00	投资设立
沈阳中体房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		52.00	投资设立
沈阳新朋房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		60.00	投资设立
中体合肥体育中心运营管理有限公司	合肥	合肥	体育赛事组织咨询		51.00	投资设立
佛山中奥广场管理有限公司	佛山	佛山	承办体育比赛、体育场馆管理		54.00	投资设立
安徽中体场馆管理有限公司	淮南	淮南	承办体育比赛、体育场馆管理		100.00	投资设立
成都中体足球文化传播有限公司	成都	成都	健身服务		80.00	投资设立
九江中体体育管理有限公司	九江	九江	承办体育比赛、体育场馆管理		100.00	股权收购
包头市中体盛奥场馆管理有限公司	包头	包头	承办体育比赛、体育场馆管理		51.00	投资设立

中体产业集团股份有限公司
2019年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中体青海体育中心运营管理有限公司	西宁	西宁	承办体育比赛、体育场馆管理		100.00	投资设立
福州中体场馆管理有限公司	福州	福州	体育场馆管理、赛事策划、咨询		75.00	投资设立
宁波中体万融场馆管理有限公司	宁波	宁波	体育场馆管理、赛事策划、咨询		65.00	投资设立
中体仪征体育场馆建设管理有限公司	仪征	仪征	体育场馆建设管理、承办体育比赛、体育场馆管理		53.00	投资设立
中体场馆运营管理(天津)有限公司	天津	天津	体育场馆管理、赛事策划、咨询		81.00	投资设立
广州中体竞赛管理有限公司	广州	广州	体育营销策划、体育赛事运营		100.00	投资设立
中体同天体育发展(北京)有限公司注(2)	北京	北京	体育运动项目经营、体育用品销售、技术推广服务		51.00	投资设立
中奥路跑(北京)体育管理有限公司	北京	北京	体育赛事策划、信息咨询		50.00	投资设立
北京中体太平洋健身管理有限公司注(2)	北京	北京	健身服务,销售体育用品		51.00	投资设立
北京中体极限体育文化发展有限公司	北京	北京	信息咨询,销售体育器材百货		51.00	股权收购
北京中体优恩健康管理有限公司	北京	北京	健康管理、健身咨询、体育运动项目经营		100.00	投资设立
中体广告有限公司	北京	北京	广告代理、经济信息咨询		100.00	投资设立
中国体育国际经济技术合作有限公司	北京	北京	体育场馆建设		100.00	投资设立
北京中体建筑工程设计有限公司	北京	北京	建筑工程设计		99.13	投资设立
中体地产仪征有限公司	仪征	仪征	房地产开发经营		60.00	股权收购
中体枣林湾投资仪征有限公司	仪征	仪征	投资管理及房地产开发经营等		80.00	投资设立
中体体育商业运营管理江苏有限公司	仪征	仪征	体育场馆管理、赛事策划、咨询		100.00	投资设立
北京英特达营销发展有限公司	北京	北京	计算机软硬件销售及售后服务		100.00	股权收购
北京幸运即开营销服务有限公司	北京	北京	计算机软硬件销售及售后服务		100.00	股权收购
北京澳乐彩科技发展有限公司	北京	北京	计算机软硬件销售及售后服务		100.00	股权收购
北京中奥梦传奇体育发展有限公司注(2)	北京	北京	健康管理、健身咨询、体育运动项目经营		60.00	投资设立
中体仪征体育运营有限公司注(2)	仪征	仪征	承办体育比赛、体育活动的组织策划、体育信息咨询		100.00	投资设立
中体城(江苏)运营管理有限公司注(2)	南京	南京	体育场馆管理、赛事策划、咨询		55.00	投资设立

注（1）根据章程规定，本公司在北京英特达系统技术有限公司董事会拥有 55.56%表决权，通过参与其相关活动而享有可变回报，且有能力运用对其权力影响其回报金额，故将其纳入合并范围；

注（2）详见附注七（二）其他原因的合并范围变动。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
上海奥林匹克置业投资有限公司	45.05	-5,661,048.18		46,391,358.96	
北京英特达系统技术有限公司	55.00	1,799,103.04		35,564,809.45	
中体地产仪征有限公司	40.00	23,731,580.44	13,150,516.50	110,823,489.77	
中奥路跑（北京）体育管理有限公司	50.00	27,503,358.26	21,582,852.78	33,099,005.19	

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额			
	上海奥林匹克置业投资有限公司	北京英特达系统技术有限公司	中体地产仪征有限公司	中奥路跑（北京）体育管理有限公司
流动资产	252,889,603.41	70,267,892.46	867,601,108.42	87,708,941.57
非流动资产	48,855,782.62	9,177,347.88	47,040,407.12	19,420,570.89
资产合计	301,745,386.03	79,445,240.34	914,641,515.54	107,129,512.46
流动负债	198,767,896.66	14,708,632.93	589,311,757.94	40,931,502.07
非流动负债		73,317.54	3,799,357.75	
负债合计	198,767,896.66	14,781,950.47	593,111,115.69	40,931,502.07
营业收入	257,045.44	57,819,074.67	384,081,722.37	163,537,477.50
净利润	-12,530,158.31	3,271,096.43	59,210,845.10	55,006,716.52
综合收益总额	-12,530,158.31	3,271,096.43	59,210,845.10	55,006,716.52
经营活动现金流量	10,089,785.99	-9,498,361.81	-86,877,753.93	58,825,126.96

续：

项目	期初余额			
	上海奥林匹克置业投资有限公司	北京英特达系统技术有限公司	中体地产仪征有限公司	中奥路跑（北京）体育管理有限公司
流动资产	209,189,136.47	70,679,575.13	1,196,133,059.83	93,778,322.21

项目	期初余额			
	上海奥林匹克置业投资有限公司	北京英特达系统技术有限公司	中体地产仪征有限公司	中奥路跑（北京）体育管理有限公司
非流动资产	49,074,494.92	7,767,804.97	31,331,309.04	22,815,455.04
资产合计	258,263,631.39	78,447,380.10	1,227,464,368.87	116,593,777.25
流动负债	142,755,983.71	16,990,301.63	928,469,165.12	62,236,777.83
非流动负债		64,885.03	3,799,357.75	
负债合计	142,755,983.71	17,055,186.66	932,268,522.87	62,236,777.83
营业收入	321,386.37	49,972,346.49	405,100,638.03	125,580,249.60
净利润	-16,652,497.61	-6,971,981.49	36,266,420.45	43,165,705.55
综合收益总额	-16,652,497.61	-6,971,981.49	36,266,420.45	43,165,705.55
经营活动现金流量	-4,305,358.11	-4,966,631.02	83,190,143.89	-2,711,502.39

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
中国航空服务有限公司	北京	北京	航空客运、货运代理		47.74	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	中国航空服务有限公司	中国航空服务有限公司
流动资产	539,858,765.65	446,233,144.80
其中:现金和现金等价物	273,462,703.10	131,932,754.50
非流动资产	59,147,347.93	67,941,387.12
资产合计	599,006,113.58	514,174,531.92
流动负债	380,987,628.61	323,942,008.02
非流动负债		
负债合计	380,987,628.61	323,942,008.02
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	218,018,484.97	190,232,523.90
按持股比例计算的净资产份额	104,082,024.74	90,817,006.92
调整事项	212,488.88	212,488.88
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	212,488.88	212,488.88

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	中国航空服务有限公司	中国航空服务有限公司
对合营企业权益投资的账面价值	104,294,513.62	91,029,495.80
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	217,137,213.37	206,382,307.42
财务费用	9,738,566.20	6,199,541.04
所得税费用	21,318,290.94	21,923,501.05
净利润	78,537,853.97	92,463,655.71
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	78,537,853.97	92,463,655.71
企业本期收到的来自联营企业的股利	25,332,715.25	25,238,090.22

3. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	50,256,951.56	40,985,784.68
下列各项按持股比例计算的合计数	6,497,566.95	9,529,602.57
净利润	6,497,566.95	9,529,602.57
其他综合收益		
综合收益总额	6,497,566.95	9,529,602.57

九、与金融工具相关的风险披露

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付账款及其他应付款等，各项金融工具的具体情况详见上述各项目附注。公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，公司风险管理的基本策略是确定和分析公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（一）信用风险

公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

对于应收款项，公司已根据实际情况制定了信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度与信用期限。信用评估主要依据客户的财务状况及外部评级进行。应收款项逾期的债务人会被要求先清偿所有未偿还余额，方可获得进一步的信用额度。体育与地产业务特征决定

公司很少出现信用损失，公司管理层认为无重大信用集中风险。

资产负债表日公司财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十二披露。除此之外，公司没有提供任何其他可能令公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

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

（三）市场风险

1. 汇率风险

除全资子公司海外项目以外币结算外，公司其他主要业务活动均以人民币计价结算。因涉及外币业务极少，故外汇风险对公司的经营业绩影响较小。

2. 利率风险

公司借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。公司目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。于 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的税前利润将减少约 135.83 万元。

3. 价格风险

无。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2019 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
其他非流动金融资产			20,150,341.00	20,150,341.00

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

如被投资企业的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十一、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(%)
国家体育总局体育基金管理中心	北京	筹集和管理体育基金	1,835.00	22.0733	22.0733

本公司最终控制方是国家体育总局。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京中体精英商业管理有限公司	控股子公司参股公司
品优唯美幸运即开(北京)营销服务有限公司	控股子公司参股公司
北京裕龙幸运即开科技有限公司	控股子公司参股公司

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中体传播网有限公司	本公司参股公司
重庆鼎弘体育文化产业有限公司	控股子公司参股公司
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	本公司及控股子公司参股公司
宁波中体万融房地产开发有限公司	控股子公司参股公司

(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. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
品优唯美幸运即开(北京)营销服务有限公司	商品销售	451,150.43	
品优唯美幸运即开(北京)营销服务有限公司	代理服务	500,000.00	
北京裕龙幸运即开科技有限公司	代理服务	500,000.00	
合计		1,451,150.43	

3. 关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国航空服务有限公司	房屋建筑物	1,467,889.91	1,618,181.82
合计		1,467,889.91	1,618,181.82

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国体育国际经济技术合作有限公司	3,000,000.00	2018年4月10日	被担保债务履行届满之日起两年	否
中国体育国际经济技术合作有限公司	9,974,000.00	2018年7月24日		否
中国体育国际经济技术合作有限公司	14,961,307.00	2019年4月26日		否
中国体育国际经济技术合作有限公司	856,000.00	2019年11月28日		否
合计	28,791,307.00			

5. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	8,167,000.00	6,080,400.00

6. 关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	6,600,000.00	6,600,000.00	6,600,000.00	6,600,000.00
其他应收款	中国航空服务有限公司	1,600,000.00	16,000.00		
应收账款	品优唯美幸运即开(北京)营销服务有限公司	845,991.14	8,459.91		
应收账款	北京裕龙幸运即开科技有限公司	250,000.00	2,500.00		
其他应收款	北京中体精英商业管理有限公司	164,511.32	1,645.11	164,511.32	1,645.11

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 约定资本支出

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司资本承担如下：

项目名称	期末余额	期初余额
已签订的正在或准备履行的建安合同	268,302,945.76	426,602,110.98

注：本公司约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任和义务的同时，若干年内支付。

2. 租赁承诺

根据有关房屋、固定资产等经营租赁协议，本公司于 2019 年 12 月 31 日以后应支付最低租赁付款额如下：

项目名称	期末余额	期初余额
经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第 1 年	9,633,345.19	12,432,483.43
资产负债表日后第 2 年	6,946,135.48	10,042,411.99
资产负债表日后第 3 年	7,096,240.52	7,878,457.87
以后年度	32,973,035.54	36,796,404.63
合计	56,648,756.73	67,149,757.92

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

本公司控股的房地产公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司控股地产公司承担的阶段性担保金额为人民币 7.36 亿元。本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

除存在上述或有事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

拟分配的利润或股利	29,530,738.06
经审议批准宣告发放的利润或股利	

本公司第七届董事会第八次会议审议的本年度利润分配预案为：拟以总股本 843,735,373 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），共计分配股利 29,530,738.06 元。此项分配的股利包含在年末未分配利润中，2019 年度公司无进行资本公积转增股本预案。上述分配预案需经股东大会审议批准。

（二）新冠肺炎疫情影响

新冠肺炎疫情对全国宏观经济和体育产业产生了不利影响。本公司积极响应中央号召，紧密部署，严格执行疫情防控的规定和要求。

本公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司的经营造成一定程度的影响，影响程度取决于国内疫情防控的进展情况、持续时间及各地防控政策的实施情况。

本公司将持续密切关注新冠肺炎疫情的发展情况，积极应对，降低其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。

十四、其他重要事项说明

（一）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了体育和房地产两个报告分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理，本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向

其配路资源、评价业绩。本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

体育分部主要从事赛事管理及运营、体育场馆运营管理、休闲健身、体育经纪、休闲健身、工程设计及施工、体育彩票等体育相关业务；房地产分部主要从事房地产销售、物业管理等房地产相关业务。

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、负债、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括归属于各分部的所有的有形资产、无形资产、其他长期资产及应收款项等流动资产，但不包括递延所得税资产及其他未分配项目。

分部负债包括归属于各分部的应付款、银行借款、其他负债等，但不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。本公司并没有将营业外收支及所得税费用分配给各分部。

编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司财务报表所采用的会计政策一致。

2. 报告分部的财务信息：

金额单位：元

项目	期末余额/本期发生额				
	体育分部	房地产分部	未分配项目	抵销	合计
分部收入	761,385,024.07	747,564,377.66	15,799,910.47	-813,042.67	1,523,936,269.53
其中：对外销售收入	761,385,024.07	747,564,377.66	15,799,910.47	-813,042.67	1,523,936,269.53
分部费用	675,294,566.87	730,147,278.62	42,648,660.01	-9,811,503.04	1,438,279,002.46
分部利润（注）	86,090,457.20	17,417,099.04	-26,848,749.54	8,998,460.37	85,657,267.07
分部资产	1,246,177,219.20	2,341,354,113.44	1,068,742,071.76	-670,447,610.08	3,985,825,794.31
分部负债	860,272,249.22	1,536,206,723.97	220,397,846.67	-662,871,618.42	1,954,005,201.44
其他项目：					
主营业务收入	751,764,358.88	743,518,753.25	13,578,347.17	-567,924.52	1,508,293,534.78
主营业务成本	557,603,693.55	605,680,219.55	6,155,775.95	-9,174,540.90	1,160,265,148.15

续：

项目	期初余额/上期发生额				
	体育分部	房地产分部	未分配项目	抵销	合计
分部收入	690,743,447.28	751,894,838.55	7,242,858.26		1,449,881,144.09
其中：对外销售收入	690,743,447.28	751,894,838.55	7,242,858.26		1,449,881,144.09

项目	期初余额/上期发生额				
	体育分部	房地产分部	未分配项目	抵销	合计
分部费用	610,674,693.48	721,128,720.37	49,772,615.20	-7,480,970.04	1,374,095,059.01
分部利润（注）	80,068,753.80	30,766,118.18	-42,529,756.94	7,480,970.04	75,786,085.08
分部资产	1,098,166,302.13	2,779,213,051.74	984,119,840.13	-605,059,751.87	4,256,439,442.13
分部负债	743,600,307.97	1,956,333,944.94	168,116,966.04	-587,822,716.36	2,280,228,502.59
其他项目：					
主营业务收入	682,943,224.03	751,270,575.98	4,716,981.13		1,438,930,781.14
主营业务成本	488,231,956.26	617,729,227.55		-6,683,323.99	1,099,277,859.82

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	本期金额	上期金额
分部利润	85,657,267.07	75,786,085.08
加：公允价值变动收益		
投资收益	48,051,089.32	54,880,929.64
资产处置收益	6,022,862.89	311,052.43
其他收益	9,662,555.94	6,615,138.17
营业利润	149,393,775.22	137,593,205.32

3. 地区信息：

地区	对外交易收入		非流动资产总额	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
境内	1,523,936,269.53	1,449,881,144.09	713,817,505.81	679,518,190.54
境外				
合计	1,523,936,269.53	1,449,881,144.09	713,817,505.81	679,518,190.54

4. 对主要客户的依赖程度

本公司不存在对主要客户的收入占公司营业收入 10%以上的情况。

（二）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司拟采用发行股份及支付现金的方式购买中体彩科技发展有限公司、中体彩印务技术有限公司、北京国体世纪质量认证中心有限公司和北京华安联合认证检测中心有限公司的相关股权，同时拟向不超过 10 名特定对象发行股份募集配套资金。本次重大资产重组的交易对方为华体集团有限公司等标的资产的相关股东，本公司已按照相关的法律法规停、复牌，并按照规则及时披露相关进展，召开董事会、股东大会审议通过发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案、草案等相关文件并已披露。

本公司已于 2019 年 7 月 15 日收到中国证券监督管理委员会核发的《关于不予核准中体产业集团股份有限公司向华体集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的决定》（证监许可[2019]1264 号），公司本次重组未获得通过。2019 年 7 月 16 日，公司召开第七届董事会 2019 年第六次临时会议和第七届监事会 2019 年第三次临时会议，决定继续推进本次重组。2019 年 11 月 12 日，公司召开第七届董事会 2019 年第九次临时会议和第七届监事会 2019 年第四次临时会议，审议通过《中体产业发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》《关于中体产业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案不构成重大调整的议案》等多项议案。2020 年 3 月 19 日，中国证券会上市公司并购重组委 2020 年第 8 次工作会议审核公司重组事项，公司重组事项获得中国证监会并购重组委审核有条件通过。2020 年 3 月 26 日公司发布《关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核意见回复的公告》等。本次重组交易尚需获得中国证监会的核准批文。截至报告日，该资产重组事项仍在进行中。

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

1. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款					
其中：组合 1	742,000.00	100.00			742,000.00
合计	742,000.00	100.00			742,000.00

2. 按组合计提预期信用损失的应收账款

组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	742,000.00		
合计	742,000.00		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
中国联合网络通信有限公司研究院	742,000.00	100.00	
合计	742,000.00	100.00	

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	114,138,746.12	57,694,093.41
其他应收款	402,628,704.15	350,157,866.07
合计	516,767,450.27	407,851,959.48

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
中体竞赛管理有限公司	84,926,901.56	57,694,093.41
中奥体育产业有限公司	29,211,844.56	-
合计	114,138,746.12	57,694,093.41

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其原因
中体竞赛管理有限公司	36,664,287.41	注	以资金支持子公司发展业务	否
合计	36,664,287.41			

注：1 至 2 年 11,426,197.19 元，2 至 3 年 25,238,090.22 元。

(二) 其他应收款

1. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收往来款	410,728,559.17	357,344,946.54
员工借款	49,305.78	113,114.62
押金、保证金	297,884.80	2,000.00
合计	411,075,749.75	357,460,061.16

2. 其他应收款坏账准备计提情况

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	3,302,195.09		4,000,000.00	7,302,195.09
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-47,640.00	47,640.00		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	771,355.99	428,760.00		1,200,115.99
本期转回	55,265.48			55,265.48
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,970,645.60	476,400.00	4,000,000.00	8,447,045.60

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
大连乐百年置业有限公司	往来款	206,618,030.16	3年以上	50.26	2,066,180.30
北京中体健身投资管理有限公司	往来款	101,414,589.56	注(1)	24.67	1,014,145.90
上海奥林匹克置业投资有限公司	往来款	29,770,000.00	注(2)	7.24	297,700.00
中体竞赛管理有限公司	往来款	27,646,000.00	注(3)	6.73	276,460.00
中奥体育产业有限公司	往来款	8,875,212.12	1年以内	2.16	88,752.12
合计		374,323,831.84		91.06	3,743,238.32

注(1) 1年以内 26,550,000.00 元, 1-2年 12,483,238.52 元, 2至3年 27,450,000.00 元, 3年以上 34,931,351.04 元;

注(2) 1年以内 22,475,000.00 元, 1至2年 4,495,000.00 元, 2至3年 2,800,000.00 元;

注(3) 1年以内 12,098,000.00 元, 1至2年 9,548,000.00 元, 2至3年 6,000,000.00 元。

注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	678,983,772.15	65,875,273.73	613,108,498.42	674,523,772.15	65,875,273.73	608,648,498.42

中体产业集团股份有限公司
2019年度
财务报表附注

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	103,431.03		103,431.03	600,000.00		600,000.00
合计	679,087,203.18	65,875,273.73	613,211,929.45	675,123,772.15	65,875,273.73	609,248,498.42

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	252,932,373.90	252,932,373.90	4,460,000.00		257,392,373.90		
上海奥林匹克置业投资有限公司	53,980,000.00	53,980,000.00			53,980,000.00		
大连乐百年置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00		
中体地产有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00		
中体竞赛管理有限公司	63,622,373.57	63,622,373.57			63,622,373.57		
中体成都滑翔机有限公司	10,860,953.77	10,860,953.77			10,860,953.77		
中奥体育产业有限公司	51,428,159.35	51,428,159.35			51,428,159.35		
北京中体健身投资管理有限公司	33,750,000.00	33,750,000.00			33,750,000.00		33,750,000.00
北京中体倍力健身俱乐部有限公司	8,595,210.00	8,595,210.00			8,595,210.00		8,595,210.00
天津中体经纪管理有限公司	8,354,701.56	8,354,701.56			8,354,701.56		
北京中体华奥咨询有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00		
北京英特达系统技术有限公司	72,000,000.00	72,000,000.00			72,000,000.00		23,530,063.73
北京中体经纪管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00		
中体(北京)投资管理有限公司							
合计	674,523,772.15	674,523,772.15	4,460,000.00		678,983,772.15		65,875,273.73

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
中体万和(珠海)体育产业投资管理有限公司	600,000.00			-496,568.97	
小计	600,000.00			-496,568.97	
合计	600,000.00			-496,568.97	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
中体万和（珠海）体育产业投资管理有限公司					103,431.03	
小计					103,431.03	
合计					103,431.03	

注释4. 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,782,219.95	8,263,536.55	4,716,981.13	
其他业务	2,221,563.30	783,730.20	2,525,877.13	783,730.20
合计	16,003,783.25	9,047,266.75	7,242,858.26	783,730.20

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-496,568.97	
成本法核算的长期股权投资收益	90,699,968.96	57,322,493.59
购买银行理财产品取得的投资收益	712,805.75	1,191,410.95
合计	90,916,205.74	58,513,904.54

十六、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	8,591,768.35	
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）	1,026,449.87	
购买银行理财产品取得的投资收益	712,805.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,925,041.68	公司与重庆市中体投资有限公司、重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司、重庆宝田地产（集团）有限公司和重庆胜家实业集团有限公司合同纠纷一案已终审判决，公司累计已收到案件执行款 168,122,948.90 元，实现收益 20,090,948.90 元。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,601,173.90	
减：所得税影响额	2,005,961.35	

项目	金额	说明
少数股东权益影响额（税后）	2,252,855.85	
合计	25,598,422.35	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.68	0.1164	0.1164
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.20	0.0861	0.0861





营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



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 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 杨雄, 梁春
 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
 帐; 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; 无(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02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101



此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。

登记机关

2020年01月16日

证书序号: 0000093

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：
二〇一一年十一月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：梁春

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

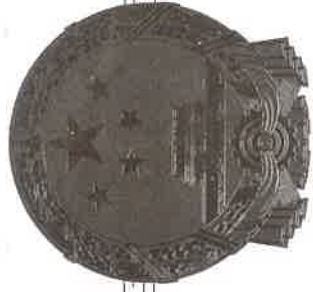
组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书序号: 000398

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证劵监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证劵、期货相关业务。

首席合伙人: 梁春

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



证书号: 01

发证时间: 九

证书有效期至: 二〇二〇年九月 十日



姓名: 陈伟
Full name: 陈伟
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1982-11-01
Date of birth: 1982-11-01
工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
Working unit: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 341224198211010012
Identity card No.: 341224198211010012

年度: 2015
Annual Rc: 2015
证书有效期: 一年
This certificate is valid for one year after this renewal.

2015-04-01



2013

2013年11月16日
Year, month, day

110000102676

北京注册会计师协会

证书编号: No. of Certificate

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs

发证日期: Date of Issuance



姓名: 陈伟
证书编号: 110000102676
valid

2018-05-11

2017-03-31



2017



2014

2016.4.8

2012年2月15日



2016

2016.3.21



2012

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年12月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年12月11日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年12月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年12月15日



姓名
Full name 迟国宾
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1983-06-20
工作单位
Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码
Identity card No. 331121188306202811

年度检验登记
Annual Renewal Register



姓名: 迟国宾
证书编号: 110101480378
This certificate is valid
this renewal. 2018-05-11

年 月 日
y m d



证书编号: 110101480378
No. of Certificate 110101480378

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

发证日期: 2017 年 01 月 17 日
Date of Issuance 2017 y m d