

潍坊锦琴房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

2019年1月至10月

潍坊锦琴房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年10月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	公司资产负债表	1-2
	公司利润表	3
	公司现金流量表	4
	公司所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-20

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA52432 号

潍坊锦琴房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了潍坊锦琴房地产开发有限公司（以下简称潍坊锦琴）财务报表，包括 2019 年 10 月 31 日的资产负债表，2019 年 1 月至 10 月的利润表、现金流量表、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，公允反映了潍坊锦琴 2019 年 10 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1 月至 10 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于潍坊锦琴，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估潍坊锦琴的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督潍坊锦琴的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能对潍坊锦琴持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致潍坊锦琴不能持续经营。

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

我们与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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：姚 辉

中国注册会计师：徐海锋

中国·上海

二〇一九年十一月十三日

潍坊锦琴房地产开发有限公司
资产负债表
2019年10月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	75,879.86	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项	五、(二)	149,531.05	
其他应收款	五、(三)	584,017.89	
存货	五、(四)	221,594,608.95	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(五)	8,081.53	
流动资产合计		222,412,119.28	
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		222,412,119.28	

后附财务报表附注为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:

潍坊锦琴房地产开发有限公司
资产负债表（续）
2019年10月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
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			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	五、（六）	202,530.89	
应交税费	五、（七）	2,994.55	
其他应付款	五、（八）	224,952,420.06	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		225,157,945.50	
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			
所有者权益：			
股本			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、（九）	-2,745,826.22	
所有者权益合计		-2,745,826.22	
负债和所有者权益总计		222,412,119.28	

后附财务报表附注为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：

潍坊锦琴房地产开发有限公司
利润表
2019年1月至10月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、(十)	103,174.20	
销售费用	五、(十一)	764,505.67	
管理费用			
研发费用			
财务费用	五、(十二)	21,467.79	
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-889,147.66	
加：营业外收入			
减：营业外支出	五、(十三)	1,856,671.20	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,745,826.22	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,745,826.22	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,745,826.22	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（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. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-2,745,826.22	
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为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：

潍坊锦琴房地产开发有限公司
现金流量表
2019年1月至10月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		219,347,639.93	
经营活动现金流入小计		219,347,639.93	
购买商品、接受劳务支付的现金		215,974,927.11	
支付给职工以及为职工支付的现金		603,520.17	
支付的各项税费		103,174.20	
支付其他与经营活动有关的现金		2,590,138.59	
经营活动现金流出小计		219,271,760.07	
经营活动产生的现金流量净额		75,879.86	
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		75,879.86	
加: 期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		75,879.86	

后附财务报表附注为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:

潍坊锦琴房地产开发有限公司
所有者权益变动表
2019年1月至10月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期										
	实收资本	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额											
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额											
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-2,745,826.22	-2,745,826.22
(一) 综合收益总额										-2,745,826.22	-2,745,826.22
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额										-2,745,826.22	-2,745,826.22

后附财务报表附注为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:

潍坊锦琴房地产开发有限公司
所有者权益变动表（续）
2019年1月至10月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	实收资本	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额											
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额											

后附财务报表附注为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：

潍坊锦琴房地产开发有限公司
二零一九年一月至十月财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

潍坊锦琴房地产开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于2019-07-26在山东潍坊经济开发区市场监督管理局登记注册。公司营业期限:2019-07-26至无固定期限。统一社会信用代码:91370700MA3Q9LE870。公司地址:山东潍坊经济开发区月河路3177号高新技术产业园孵化器15楼1520房间。法定代表人:曹彦刚。经营范围:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

(二) 持续经营

经本公司评估,自本报告期末起的12个月内,本公司持续经营能力良好,不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到5000万元（含5000万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
备用金押金保证金组合	不计提坏账
关联方组合	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	15%	15%
3-4年	20%	20%
4-5年	50%	50%
5年以上	100%	100%

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：涉及款项、客户信用状况恶化的应收账款，债务人出现撤销、破产或死亡。

坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(七) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

存货按实际成本进行初始计量。开发成本的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发成本发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确定依据

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

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。

(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、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	平均年限法	5年	3.00	19.40
运输设备	平均年限法	5年	3.00	19.40
电子设备	平均年限法	5年	3.00	19.40

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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的各部分分别完工，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、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产

生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一

定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十二) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售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。

2、 具体原则

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，并取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

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

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

(十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更：无

2、 重要会计估计变更：无

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	7%
教育费附加	按应纳流转税额计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%至60%超率累进税率
	预缴：按预收房款计征	普通住宅2%，其他类型住宅3%，非住宅类房产4%

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	75,879.86	
其他货币资金		
合计	75,879.86	
其中：存放在境外的款项总额	0.00	

(二) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	149,531.05	100.00		
合计	149,531.05	100.00		

2、 大额预付款项情况

预付对象	期末余额	款项性质
国网山东省电力公司潍坊供电公司	100,000.00	电费
合计	100,000.00	

(三) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	584,017.89	
合计	584,017.89	

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	584,017.89	100.00			584,017.89					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	584,017.89	100.00			584,017.89					

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
关联方往来	8,443.18	
押金、保证金	538,691.00	
备用金	36,883.71	
合计	584,017.89	

(4) 按主要欠款方归集的期末余额其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
山东苇丰建筑工程 咨询有限公司	保证金	513,691.00	1年以内	87.96	
合计		513,691.00		87.96	

(四) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	221,594,608.95		221,594,608.95			
合计	221,594,608.95		221,594,608.95			

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待认证进项税	8,081.53	
合计	8,081.53	

(六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		723,780.00	521,249.11	202,530.89
离职后福利-设定提存计划		78,508.44	78,508.44	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		802,288.44	599,757.55	202,530.89

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		648,667.57	446,136.68	202,530.89
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费		37,608.99	37,608.99	
(4) 住房公积金		37,503.44	37,503.44	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计		723,780.00	521,249.11	202,530.89

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		75,248.00	75,248.00	
失业保险费		3,260.44	3,260.44	
合计		78,508.44	78,508.44	

(七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
个人所得税	2,994.55	
合计	2,994.55	

(八) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	224,952,420.06	
合计	224,952,420.06	

1、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
关联方往来	224,934,520.42	
其他	17,899.64	
合计	224,952,420.06	

(九) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润		
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,745,826.22	
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-2,745,826.22	

(十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	103,174.20	
合计	103,174.20	

(十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	588,077.95	
销售宣传费	28,301.89	

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	71,428.57	
物业费	7,183.96	
水电费	1,400.00	
业务招待费	36,344.00	
其他	31,769.30	
合计	764,505.67	

(十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	19,651.19	
减：利息收入		
汇兑损益		
其他	1,816.60	
合计	21,467.79	

(十三) 营业外支出

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
滞纳金	1,856,678.56		1,856,678.56
合计	1,856,678.56		1,856,678.56

(十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-2,745,826.22	
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-221,594,608.95	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-584,017.89	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	225,000,332.92	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	75,879.86	
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	75,879.86	
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	75,879.86	

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	75,879.86	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	75,879.86	
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	75,879.86	

项目	期末余额	年初余额
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		

六、关联方及关联交易

(一) 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地	主营业务	与本公司的关系
上海中南金石企业管理有限公司	上海市奉贤区城乡路333号1幢6层6391室	企业管理服务,房地产开发经营	母公司

(二) 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
东营中南城市建设投资有限公司	同一实际控制人控制的公司
青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	同一实际控制人控制的公司
寿光中南房地产开发有限公司洛城分公司	同一实际控制人控制的公司
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司
潍坊荣石置业发展有限公司	同一实际控制人控制的公司
东营中南城市建设投资有限公司	同一实际控制人控制的公司
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	同一实际控制人控制的公司

(三) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	青岛中南世纪城房地产业投资有限公司	3,084.76			
	寿光中南房地产开发有限公司洛城分公司	5,358.42			

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款			

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	上海中南金石企业管理有限公司	224,076,817.40	
	潍坊荣石置业发展有限公司	857,703.02	

七、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无

(二) 或有事项

无

八、 资产负债表日后事项

无

九、 其他重要事项

无

潍坊锦琴房地产开发有限公司

(加盖公章)

二〇一九年十一月十三日