赣州丰达置业有限公司

审 计 报 告

天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

目　　录

一、审计报告…… 第 1—3 页

二、财务报表…… 第 4—7 页

（一）资产负债表…… 第 4 页

（二）利润表…… 第 5 页

（三）现金流量表…… 第 6 页

（四）所有者权益变动表…… 第 7 页

三、财务报表附注…… 第 8—34 页

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

审 计 报 告

天健湘审〔2019〕1267号

赣州丰达置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了赣州丰达置业有限公司（以下简称赣州丰达公司）财务报表，包括2019年11月30日的资产负债表，2019年1-11月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，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，公允反映了赣州丰达公司2019年11月30日的财务状况，以及2019年1-11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，我们独立于赣州丰达公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

赣州丰达公司治理层（以下简称治理层）负责监督赣州丰达公司的财务报告过程。

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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的信息。然而，未来的事项或情况可能导致赣州丰达公司不能持续经营。

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

我们与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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所　　中国注册会计师：

中国·长沙

中国注册会计师：

二〇一九年十二月十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资 产 负 债 表

2019年11月30日

会企01表

编制单位：赣州丰达置业有限公司　　单位：人民币元

资　产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	7,137,009.10	9,401,858.36	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	47,865,403.48		应付账款	11	53,321,122.15	8,831,121.46
应收款项融资				预收款项	12		36,063,829.67
预付款项	3	27,431.73	1,533,875.00	合同负债			
其他应收款	4	41,157,100.46	1,926,986.55	应付职工薪酬	13	120,167.41	231,911.50
存货	5	3,353,264.23	835,895,940.16	应交税费	14	7,452,875.64	54,840.18
合同资产				其他应付款	15	30,492,804.25	187,198,288.30
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	6	369,941.66	1,993,567.40	其他流动负债			
流动资产合计		99,910,150.66	850,752,227.47	流动负债合计		91,386,969.45	232,379,991.11
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款				递延收益			
长期股权投资				递延所得税负债	16	671,275.04	
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计		671,275.04	
投资性房地产	7	360,612,014.64		负债合计		92,058,244.49	232,379,991.11
固定资产	8	215,759,259.80	1,113.00	所有者权益(或股东权益)：			
在建工程				实收资本(或股本)	17	648,000,000.00	648,000,000.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产				永续债			
无形资产	9	179,699,134.84		资本公积	18	137,520,802.80	
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益	19	385,975.73	
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产	10	1,181,237.12	10,065.09	盈余公积			
其他非流动资产			25,880,000.00	未分配利润	20	-20,803,225.96	-3,736,585.55
非流动资产合计		757,251,646.40	25,891,178.09	所有者权益合计		765,103,552.57	644,263,414.45
资产总计		857,161,797.06	876,643,405.56	负债和所有者权益总计		857,161,797.06	876,643,405.56

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利 润 表

2019年1-11月

会企02表

编制单位：赣州丰达置业有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	161,481,070.70	
减：营业成本	1	146,801,178.39	
税金及附加	2	7,391,246.97	494,810.33
销售费用		3,667,738.91	1,809,753.07
管理费用		10,566,601.79	468,726.00
研发费用			
财务费用		7,288,692.11	-34,152.29
其中：利息费用		7,332,632.44	
利息收入		52,213.73	39,853.95
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3	2,170,465.85	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4	-4,684,688.12	-24,093.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-16,748,609.74	-2,763,230.14
加：营业外收入	5	20,170.68	
减：营业外支出	6	177,209.93	-0.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-16,905,648.99	-2,763,230.13
减：所得税费用	7	160,991.42	565,477.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,066,640.41	-3,328,707.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,066,640.41	-3,328,707.58
（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	8	385,975.73	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		385,975.73	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他		385,975.73	
（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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-16,680,664.68	-3,328,707.58
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现 金 流 量 表

2019年1-11月

会企03表

编制单位：赣州丰达置业有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		83,106,659.31	36,063,829.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,746,186.23	43,395,953.74
经营活动现金流入小计		84,852,845.54	79,459,783.41
购买商品、接受劳务支付的现金		46,344,128.23	84,274,255.35
支付给职工以及为职工支付的现金		964,833.59	6,471,633.17
支付的各项税费		7,231,003.09	3,065,824.91
支付其他与经营活动有关的现金		5,888,992.23	130,444,530.44
经营活动现金流出小计		60,428,957.14	224,256,243.87
经营活动产生的现金流量净额		24,423,888.40	-144,796,460.46
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		37,572.00	22,260.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		37,572.00	22,260.00
投资活动产生的现金流量净额		-37,572.00	-22,260.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			643,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		60,542,428.04	185,352,934.57
筹资活动现金流入小计		60,542,428.04	828,352,934.57
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		87,193,593.70	674,132,355.75
筹资活动现金流出小计		87,193,593.70	674,132,355.75
筹资活动产生的现金流量净额		-26,651,165.66	154,220,578.82
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		-2,264,849.26	9,401,858.36
加：期初现金及现金等价物余额		9,401,858.36	
六、期末现金及现金等价物余额		7,137,009.10	9,401,858.36

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益变动表

2019年1-11月

会企04表

编制单位：赣州丰达置业有限公司　　单位：人民币元

项　　目	本期数										上年同期数									
	实收资本（或股本）	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	所有者权益合计	实收资本（或股本）	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	648,000,000.00									-3,736,585.55	644,263,414.45	5,000,000.00									-407,877.97	4,592,122.03
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	648,000,000.00									-3,736,585.55	644,263,414.45	5,000,000.00									-407,877.97	4,592,122.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					137,520,802.80		385,975.73			-17,066,640.41	120,840,138.12	643,000,000.00									-3,328,707.58	639,671,292.42
（一）综合收益总额										-17,066,640.41	-17,066,640.41										-3,328,707.58	-3,328,707.58
（二）所有者投入和减少资本					137,520,802.80						137,520,802.80	643,000,000.00										643,000,000.00
1. 所有者投入的普通股												643,000,000.00										643,000,000.00
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					137,520,802.80						137,520,802.80											
（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							385,975.73				385,975.73											
四、本期期末余额	648,000,000.00				137,520,802.80		385,975.73			-20,803,225.96	765,103,552.57	648,000,000.00									-3,736,585.55	644,263,414.45

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赣州丰达置业有限公司

财务报表附注

2019 年 1-11 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

赣州丰达置业有限公司（以下简称公司或本公司）系由步步高投资集团股份有限公司（以下简称步步高集团公司）、赣州城市开发投资集团有限责任公司共同投资设立，于 2014 年 9 月 28 日在赣州市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 913607003091143131 的企业法人营业执照，注册资本 64,800.00 万元。

本公司经营范围：房地产开发、销售。（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

1. 本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 因交易方式变更，步步高商业连锁股份有限公司（以下简称步步高公司）预付的物业购买款，期初期末均作为预付给步步高集团公司的股权购买款处理。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司经营业务的营业周期较短，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）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(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) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3）不属于上述 1）或 2）的财务担保合同，以及不属于上述 1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4）以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1）当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2）当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，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，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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）所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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，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债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值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；

（2）第二层次输入值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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

① 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

② 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

③ 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

④ 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。

⑤ 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——信用风险特征组合	除母公司合并范围内关联方以外的全部其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，分别确认12个月预期信用损失与整个存续期预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联往来组合	母公司合并范围内的关联方往来	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预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项　目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务 人的信用风险，本组合不计提坏账准备	
应收账款——账龄组合	类似账龄的款项信用风险特征相似	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预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方往来组合	母公司合并范围内的关联方往来	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预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2）应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4 年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）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）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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（七）存货

1. 存货包括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。

2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用移动加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

（八）投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业是首次取得在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠计量但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，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。

（九）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
机器设备	年限平均法	6-10	5	9.5-15.83
运输设备	年限平均法	5-8	5	11.88-19
信息设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
其他办公设备	年限平均法	6	5	15.83

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人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承租人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［通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）］；(4) 承租人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［90%以上（含90%）］；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值［90%以上（含90%）］；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十一) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

（十二）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限(年)
土地使用权	40-50

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(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。

（十三）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十四）职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十五）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（十六）收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）建造合同

1）建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2）固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3）确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4）资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 收入确认的具体方法

房地产销售收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（十七）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，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，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(十九) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十）重要会计政策、会计估计变更说明

会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

1）本公司根据财政部《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）和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应付票据及应付账款	8,831,121.46	应付票据	
		应付账款	8,831,121.46

2）本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

四、税（费）项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要税种及税率

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务	按5%简易征收
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指2019年1月1日财务报表数，期末数指2019年11月30日财务报表数，本期指2019年1-11月，上年数指2018年度。

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项　目	期末数
银行存款	7,137,009.10
合　计	7,137,009.10

(2)对使用有限制的款项的说明

根据赣市房字〔2018〕49号《赣州市中心城区新建商品房预售资金监督管理办法》对商品房预售资金实行限额度监管。截至2019年11月30日，本公司监管账户的监管额度为2,295,158.72元，监管额度内的预售资金只能用于该项目工程建设。

2. 应收账款

（1）明细情况

1）类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按组合计提坏账准备	50,384,635.24	100.00	2,519,231.76	5.00	47,865,403.48
合　计	50,384,635.24	100.00	2,519,231.76	5.00	47,865,403.48

2）组合中，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	50,384,635.24	2,519,231.76	5.00
小　计	50,384,635.24	2,519,231.76	5.00

确定组合依据的说明：

用于确定本期坏账准备计提金额以及评估信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的输入值、假设等信息说明：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预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(2) 应收关联方账款

期末无应收关联方账款

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账　龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1年以内	27,431.73	100.00		27,431.73
合　计	27,431.73	100.00		27,431.73

(2) 预付关联方款项

期末无预付关联方款项

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1）类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：其他应收款	43,362,817.18	100.00	2,205,716.72	5.09	41,157,100.46
合　计	43,362,817.18	100.00	2,205,716.72	5.09	41,157,100.46

2）采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	43,362,817.18	2,205,716.72	5.09
小　计	43,362,817.18	2,205,716.72	5.09

确定组合依据的说明：

用于确定本期坏账准备计提金额以及评估信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项的所采用的输入值、假设等信息说明：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预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(2) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)
赣州城市开发投资集团有限责任公司	垫付拆迁安款	42,000,000.00	1 年以内	96.86
赣州市住房公积金管理中心直属办事处	保证金	1,194,000.00	一年以内 53 万元，1-2 年 66.4 万元	2.75
江西省城建建设集团有限公司	代付款	87,517.18	1-2 年	0.20
盛建军	备用金	75,100.00	1 年以内	0.17
梁瑞珈	押金	6,200.00	1 年以内	0.02
小　计		43,362,817.18		100.00

5. 存货

(1) 明细情况

项　目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,353,264.23		3,353,264.23
合　计	3,353,264.23		3,353,264.23

(2) 存货期末余额中含资本化金额 577,008.33 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6. 其他流动资产

项　目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
预缴企业所得税	369,941.66		369,941.66
合　计	369,941.66		369,941.66

7. 投资性房地产

成本

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
赣州新天地项目4层及6-9层		357,926,914.48		357,926,914.48
小　计		357,926,914.48		357,926,914.48

公允价值变动

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
赣州新天地项目4层及6-9层		2,685,100.16		2,685,100.16
小　计		2,685,100.16		2,685,100.16

账面价值

项　目	期初数	期末数
赣州新天地项目4层及6-9层		360,612,014.64
合　计		360,612,014.64

8. 固定资产

账面原值

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物		221,600,035.10		221,600,035.10
机器设备		37,572.00		37,572.00
信息设备	22,260.00			22,260.00
合　计	22,260.00	221,637,607.10		221,659,867.10

累计折旧

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋及建筑物		5,847,778.72		5,847,778.72
机器设备		31,681.58		31,681.58
信息设备	21,147.00			21,147.00
合　计	21,147.00	5,879,460.30		5,900,607.30

账面价值

项　目	期初数	期末数
房屋及建筑物		215,752,256.38
机器设备		5,890.42
信息设备	1,113.00	1,113.00
合　计	1,113.00	215,759,259.80

9. 无形资产

账面原值

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权		184,416,768.11		184,416,768.11
小　计		184,416,768.11		184,416,768.11

累计摊销

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权		4,717,633.27		4,717,633.27
小　计		4,717,633.27		4,717,633.27

账面价值

项　目	期初数	期末数
土地使用权		179,699,134.84
合　计		179,699,134.84

10. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项　目	期末数
坏账准备	1,181,237.12
合　计	1,181,237.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项　目	暂时性差异金额
坏账准备	4,724,948.48
小　计	4,724,948.48

11. 应付账款

期末无应付关联方账款。

12. 预收款项

期末无预收关联方款项。

13. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期末数
短期薪酬	120,167.41
合　计	120,167.41

(2) 短期薪酬明细情况

项　目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	120,167.41
小　计	120,167.41

14. 应交税费

项　目	期末数
增值税	5,555,444.83
房产税	1,098,501.54
城市维护建设税	453,857.99
教育费附加	194,659.41
地方教育附加	129,524.88
土地使用税	16,458.00
代扣代缴个人所得税	4,186.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

印花税	242.08
合　计	7,452,875.64

15. 其他应付款

期末无应付关联方款项

16. 递延所得税负债

(1) 明细情况

项　目	期末数
投资性房地产评估增值	671,275.04
合　计	671,275.04

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项　目	暂时性差异金额
投资性房地产评估增值	2,685,100.16
小　计	2,685,100.16

17. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
步步高投资集团股份有限公司	648,000,000.00			648,000,000.00
合　计	648,000,000.00			648,000,000.00

18. 资本公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价		137,520,802.80		137,520,802.80
合　计		137,520,802.80		137,520,802.80

(2) 资本公积本期增减原因及依据说明

根据公司2019年11月30日股东会决议，股东步步高投资集团股份有限公司放弃对本公司截至2019年11月30日的全部债权137,520,802.80元，并转为资本公积。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

19. 其他综合收益

项　目	期初数	本期发生额			期末数
		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：所得税费用	
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：存货转投资性房地产并采用公允价值计量		514,634.31		128,658.58	385,975.73
其他综合收益合计		514,634.31		128,658.58	385,975.73

20. 未分配利润

项　目	金　额	提取或分配比例
期初未分配利润	-3,736,585.55	
加：本期净利润	-17,066,640.41	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-20,803,225.96	

（二）利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

收入

项　目	本期数
主营业务收入	161,481,070.70
合　计	161,481,070.70

成本

项　目	本期数
主营业务成本	146,801,178.39
合　计	146,801,178.39

2. 税金及附加

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数
土地增值税	609,606.38
城市维护建设税	565,183.75
教育费附加	242,221.61
地方教育附加	161,481.07
印花税	85,032.40
房产税	5,311,401.29
土地使用税	416,320.47
合　计	7,391,246.97

3. 公允价值变动收益

项　目	本期数
按公允价值计量的投资性房地产	2,170,465.85
合　计	2,170,465.85

4. 信用减值损失

项　目	本期数
坏账损失	-4,684,688.12
合　计	-4,684,688.12

5. 营业外收入

项　目	本期数
其他	20,170.68
合　计	20,170.68

6. 营业外支出

项　目	本期数
滞纳金及罚款支出	177,209.93
合　计	177,209.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7. 所得税费用

项　目	本期数
当期所得税费用	789,546.99
递延所得税费用	-628,555.57
合　计	160,991.42

8. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注六(一)19之说明。

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-17,066,640.41	-3,328,707.58
加：资产减值准备	4,684,688.12	24,093.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,879,460.30	21,147.00
无形资产摊销	4,717,633.27	
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)		
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)	-2,170,465.85	
财务费用(收益以“－”号填列)	7,332,632.44	
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)	-1,171,172.03	-10,065.09
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	542,616.46	
存货的减少(增加以“－”号填列)	68,598,958.24	-133,743,719.22
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-62,770,136.50	9,828,657.38
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	15,846,314.36	-17,587,865.98
其他		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营活动产生的现金流量净额	24,423,888.40	-144,796,460.46
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	137,520,802.80	
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,137,009.10	9,401,858.36
减：现金的期初余额	9,401,858.36	
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	-2,264,849.26	9,401,858.36

2. 现金和现金等价物

项　　目	期末数	期初数
(1) 现金	7,137,009.10	9,401,858.36
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	7,137,009.10	9,401,858.36
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	7,137,009.10	9,401,858.36

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
步步高投资集团股份有限公司	本公司的母公司
步步高商业连锁股份有限公司	受同一母公司共同控制

(二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 提供或接受劳务

关联方名称	项目	金额
步步高投资集团股份有限公司	咨询服务	2,415,645.01

3. 购买资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 12 月 1 日，本公司与步步高公司签订《物业买卖合同》，步步高公司拟以自筹资金 7.35 亿元，购买本公司位于赣州市商业中心南门口红旗大道南侧的赣州步步高新天地项目部分物业（商业裙楼部分地上一至九层建筑面积 70,107.83 平方米以及负一层至负四层地下室部分建筑面积为 32,319.12 平方米），用于开设步步高赣州购物中心。该项资产交易事项已经步步高公司第五届董事会第六次会议和 2017 年度第五次临时股东大会审议通过。根据交易双方约定，自步步高公司向本公司支付诚意金起，即可根据需要使用标的资产，并且无需额外支付费用。

截至 2019 年 11 月 30 日，步步高公司已累计支付资产购买款 7.00 亿元。为优化本次交易的交易结构、简化交易程序，本公司拟将此次交易由资产交易方式变更为转让股权方式，步步高公司预付的物业购买款，期初期末已全部转为收购本公司股权的预付款。

4. 关联方资金拆借

赣州新天地项目建设期间，步步高集团公司为本公司垫付工程款及部分费用，本公司按实际垫付金额按天计提利息，年利率为 6.12%。2018 年 12 月 31 日，步步高集团公司垫付金额为 169,386,173.61 元，应付利息余额 16,310,420.76 元。 2019 年 1-11 月期间，步步高集团公司累计垫付金额 30,542,428.04 万元，计提利息费用 8,475,374.09 元，本公司归还垫资款 87,193,593.70 元。

2019 年 11 月 30 日，本公司股东会决议，步步高集团公司对本公司的垫付的截至 2019 年 11 月 30 日全部债权为 137,520,802.80 元，步步高集团公司放弃该部分债权并全部转为资本公积。

八、其他重要事项

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项　目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合　计
持续的公允价值计量				
投资性房地产				
出租的建筑物			360,612,014.64	360,612,014.64

赣州丰达置业有限公司

二〇一九年十二月十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

副本编号：1 - 1

（副本）统一社会信用代码 91430102584943685L

名　　称　天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段198号新世纪大厦19楼

负 责 人　曹国强

成立日期　2011年11月16日

营业期限

经营范围　审计企业会计报表、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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）

登记机关　长沙市工商行政管理局

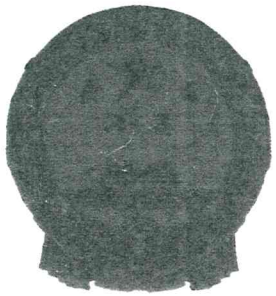
2016 年 3 月 22 日

http://gsxt.hnaic.gov.cn

业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：曹国强

经营场所：湖南省长沙市芙蓉中路二段198号新世纪大厦19层

分所执业证书编号：330000014302

批准执业文号：湘财会函[2011]24号

批准执业日期：2011年10月28日

证书序号：5000989

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇一八年　十一月五　日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会
2016.4.4
年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2016.3.19
年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
年 3 月 2 日
/y /m /d
年度任职资格检
合格专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

姓名 Full name 荣剑
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-03-07
工作单位 Working unit 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No 430111197003070431

证书编号：430100020017
No. of Certificate

批准注册协会：湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1998 年 12 月 04 日
Date of Issuance /y /m /d

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会
2017.3.15
年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2015.3.18
年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2016 年 3 月 14 日
/y /m /d
年度任职资格检查
合格专用章

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012.3.6

2011 年 3 月 15 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2014.3.14

2013 年 3 月 12 日

姓　　名　赵娇
Full name
性　　别　女
Sex
出生日期　1983-10-05
Date of birth
工作单位　开元信德会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码　432522198310052468
Identity card No.

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2011 3.15 年度任职资格检查 合格专用章

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

2012.4.18 年度任职资格检查 合格专用章

2013 年度任职资格检查 合格专用章

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

开元信德湖南分所
(2010.12.21 已注销
CPA 资格已转省协代管)

事务所
CPAs

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

2010 年 2 月 23 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健湖南开元分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011 年 2 月 23 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

[illegible]会计师事务所有限公司
[illegible]开元分所
(2011.10.20 日已核准注销)
CPA 资格转省协代管

事务所
CPAs

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

2011 年 10 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011 年 12 月 05 日
/y /m /d

证书编号：110005490021
No. of Certificate

批准注册协会：湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：二〇〇九 年 二 月 十九 日
Date of Issuance
/y /m /d

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn