MAZARS 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road,Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环审字（2019）013536 号

通辽京汉置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了通辽京汉置业有限公司（以下简称“通辽京汉”），包括 2019 年 11 月 30 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表， 2019 年 1-11 月、2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了通辽京汉 2019 年 11 月 30 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1-11 月、2018 年度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，我们独立于通辽京汉，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

通辽京汉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，管理层负责评估通辽京汉的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算通辽京汉、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督通辽京汉的财务报告过程。

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，就可能导致对通辽京汉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简阳京新不能持续经营。

（五）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。

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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师

中国注册会计师

中国　　武汉　　2020年1月7日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：通辽京汉置业有限公司　　单位：人民币元

资　产	附注	2019年11月30日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	（六）1	18,609,951.35	82,477,007.59
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			
应收票据			
应收账款	（六）2	69,609,859.54	29,797,610.90
应收款项融资			
预付款项	（六）3	2,267,369.56	4,738,485.89
其他应收款	（六）4	206,539,334.32	175,032,811.68
存货	（六）5	805,255,344.36	960,380,186.39
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（六）6	27,806,835.96	29,412,799.02
流动资产合计		1,130,088,695.09	1,281,838,901.47
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	（六）7	85,286.75	160,553.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	（六）8		6,788.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	（六）9	2,957,117.61	4,480,944.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,042,404.36	4,648,286.50
资产总计		1,133,131,099.45	1,286,487,187.97

法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位：通辽京汉置业有限公司　　单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2019年11月30日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据			
应付账款	（六）11	197,340,437.01	339,465,437.50
预收款项	（六）12	396,070,195.11	449,731,332.73
应付职工薪酬	（六）13	2,008,069.56	2,153,414.80
应交税费	（六）14	48,480,912.45	41,925,438.39
其他应付款	（六）15	160,182,604.66	183,502,503.61
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		804,082,218.79	1,016,778,127.03
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债	（六）16	31,109,243.63	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	（六）17	116,790,519.17	
非流动负债合计		147,899,762.80	
负债合计		951,981,981.59	1,016,778,127.03
股东权益：			
实收资本	（六）18	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	（六）19	44,071,846.83	41,970,906.10
未分配利润	（六）20	37,077,271.03	127,738,154.84
股东权益合计		181,149,117.86	269,709,060.94
负债和股东权益总计		1,133,131,099.45	1,286,487,187.97

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润表

会企02 表

编制单位：通辽京汉置业有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2019年1-11月	2018年度
一、营业收入	（六）21	210,032,719.47	1,077,038,456.48
减：营业成本	（六）21	160,183,281.59	823,086,363.15
税金及附加	（六）22	17,083,525.43	44,806,316.98
销售费用	（六）23	2,690,069.26	7,418,382.09
管理费用	（六）24	7,594,828.17	3,462,765.05
研发费用			
财务费用	（六）25	-298,358.79	-528,977.79
其中：利息费用			
利息收入		324,407.46	565,809.71
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	（六）26		169,478.83
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“一”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（六）27	7,817,904.38	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（六）28		7,075,148.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,597,278.19	191,887,937.10
加：营业外收入	（六）29	123,472.11	259,138.96
减：营业外支出	（六）30	401,327.22	1,992,229.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,319,423.08	190,154,846.86
减：所得税费用	（六）31	7,587,417.44	48,908,965.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,732,005.64	141,245,881.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		22,732,005.64	141,245,881.38

法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：通辽京汉置业有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2019年1-11月	2018年度
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		66,628,666.74	331,203,095.93
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	（六）31(1)	90,575,270.46	210,075,097.38
经营活动现金流入小计		157,203,937.20	541,278,193.31
购买商品、接受劳务支付的现金		80,614,806.77	276,741,581.32
支付给职工以及为职工支付的现金		3,994,720.38	10,953,817.53
支付的各项税费		24,907,540.75	139,978,464.55
支付的其他与经营活动有关的现金	（六）31(2)	31,805,212.41	37,522,249.65
经营活动现金流出小计		141,322,280.31	465,196,113.05
经营活动产生的现金流量净额		15,881,656.89	76,082,080.26
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			79,000,000.00
取得投资收益所收到的现金			169,478.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		5,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,000.00	79,169,478.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			55,010.00
投资所支付的现金			79,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			79,055,010.00
投资活动产生的现金流量净额		5,000.00	114,468.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	（六）31(3)	20,310,769.87	
筹资活动现金流入小计		20,310,769.87	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			130,000,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	（六）31(4)	73,064,483.00	
筹资活动现金流出小计		73,064,483.00	130,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-52,753,713.13	-130,000,000.00
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		-36,867,056.24	-53,803,450.91
加：期初现金及现金等价物余额		55,477,007.59	109,280,458.50
六、期末现金及现金等价物余额		18,609,951.35	55,477,007.59

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益变动表

会企04表

编制单位：通辽京汉置业有限公司　　单位：人民币元

项　目	2019年1-11月						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00				41,970,906.10	127,738,154.84	269,709,060.94
加：会计政策变更					-172,259.83	-1,119,688.89	-1,291,948.72
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	100,000,000.00				41,798,646.27	126,618,465.95	268,417,112.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,273,200.56	-89,541,194.92	-87,267,994.36
（一）综合收益总额						22,732,005.64	22,732,005.64
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配					2,273,200.56	-112,273,200.56	-110,000,000.00
1. 提取盈余公积					2,273,200.56	-2,273,200.56	
2.对所有者的分配						-110,000,000.00	-110,000,000.00
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）其他							
四、本年年末余额	100,000,000.00				44,071,846.83	37,077,271.03	181,149,117.86

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益变动表

编制单位：通辽京汉置业有限公司　　会企04表　　单位：人民币元

项　目	2018年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00				27,846,317.96	130,616,861.60	258,463,179.56
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	100,000,000.00				27,846,317.96	130,616,861.60	258,463,179.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					14,124,588.14	-2,878,706.76	11,245,881.38
（一）综合收益总额						141,245,881.38	141,245,881.38
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配					14,124,588.14	-144,124,588.14	-130,000,000.00
1. 提取盈余公积					14,124,588.14	-14,124,588.14	
2.对所有者的分配						-130,000,000.00	-130,000,000.00
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）其他							
四、本年年末余额	100,000,000.00				41,970,906.10	127,738,154.84	269,709,060.94

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务报表附注

（2019年11月30日）

（一） 公司的基本情况

通辽京汉置业有限公司 (以下简称以下简称“公司”或“本公司”) 根据《中华人民共和国公司法》，于 2006 年 9 月 26 日经内蒙古通辽市工商行政管理局注册登记，统一社会信用代码：91150500793607573C。

截至 2019 年 11 月 30 日，本公司注册资本为人民币 100,000,000.00 元，实收资本为人民币 100,000,000.00 元，实收资本（股东）情况详见附注（六）15。

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：有限公司

本公司注册地址：通辽经济技术开发区哲里木大桥北 500 米（京汉新城售楼处）

本公司总部办公地址：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 802 室

2、本公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、办公家具、民用家具。（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）。

3、母公司以及公司最终母公司的名称

本公司母公司为京汉置业集团有限责任公司，京汉置业集团有限责任公司的最终母公司为京汉控股集团有限公司。田汉为本公司的实际控制人。

（二） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三） 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、完整地反映了本公司及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（四） 重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的业务为开发用于出售及出租的投资房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的时间，该营业周期通常长于一年。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的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购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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。

本公司在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2019年11月30日止的中期财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其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，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，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的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司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。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司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原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产份额的差额，均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。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

8. 金融工具的确认和计量

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负责或权益工具的合同。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。

（1）金融资产的分类和计量

本公司根据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金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司初始确认金融资产时以公允价值计量，但是初始确认应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中融资成分的，按照《企业会计准则第14号—收入》定义的交易价格确认。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

A、以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

B、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

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该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。

此类金融资产采用公允价值进行后续计量，与该金融资产相关的减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的该金融资产的利息，计入当期损益，除此以外的该类金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该类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应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C、指定为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

本公司不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，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，计入留存收益。

D、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（2）金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具、租赁应收款、以及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。信用损失准备的增加或转回金额，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，作为减值损失或利得计入当期损益。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，并将减值损失或利得计入当期损益，且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。

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。

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过（含）30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

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的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

当本公司预期对金融资产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：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。当一项金融工具逾期超过（含）90日，本公司推定该金融工具已发生违约。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司依据信用风险特征将应收款项、租赁应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合	内容
1. 组合 1	应收除化纤外的销售客户
2. 组合 2	应收保证金、押金
3. 组合 3	应收代垫款
4. 组合 4	应收员工个人往来
5. 组合 5	应收政府类客户款项
6. 组合 6	应收其他外部单位往来
7. 组合 7	纳入京汉实业投资集团股份有限公司合并范围内往来款

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（a）对于金融资产，信用损失应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；

（b）对于租赁应收款项，信用损失应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；

（c）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。

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。

（3）金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B、该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；C、该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

（a）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

（b）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（4）金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（5）金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

9. 存货的分类和计量

（1）存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、委托加工物资、自制半成品、在产品、库存商品、低值易耗品、开发成本、开发产品等。

（2）存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

（3）存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，库存商品、低值易耗品发出按加权平均法确定发出存货的实际成本；开发产品的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，开发产品发出按个别计价法确定其实际成本。

（4）开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地在“存货—开发成本”科目核算，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款方式支付，在满足合同约定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付账款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露。

（5）公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

（6）低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

（7）期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。

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。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

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。

（8）存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

10. 长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a）一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b）通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c）为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d）在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金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。

B、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，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。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。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

（2）后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资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。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采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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；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。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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

④本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

11. 投资性房地产的确认和计量

（1）本公司的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。主要包括：

①已出租的土地使用权；

②持有并准备增值后转让的土地使用权；

③已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①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；

②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；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本公司期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

12. 固定资产的确认和计量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30 年	5	3.17-4.75
机器设备	5 年	5	19
运输工具	3-5 年	5	19-31.67
其他设备	3-5 年	5	19-31.67

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13. 在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，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。

（3）在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

14. 借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

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、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

15. 无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

（2）无形资产的计量

①本公司无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

16. 长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

17. 长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。资产的可收回金额低于其账面价值的，将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。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对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。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本公司在职工为其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。

B、设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

19. 质量保证金

根据施工合同规定，应留置支付施工单位的质量保证金，计入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

20. 预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

①该义务是企业承担的现时义务；

②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。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。

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，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21. 收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

房地产业务确认商品房的具体条件为：

A.商品房具备合同规定的交房条件；

B.已办理了房屋交接手续，按合同约定的期限内（最长不超过30天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现；

C.履行了合同规定的主要义务；

D.已经取得了价款或者确信可以取得价款；

E.成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。具体确认方法：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A.利息收入金额，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。

B.使用费收入金额，按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

22. 政府补助的确认和计量

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

①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，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、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本公司提供贷款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

23. 所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，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。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

24. 经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本公司作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本公司作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日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进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满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。

本公司作为出租人，在租赁期开始日将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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

25. 公允价值计量

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。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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；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；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

26. 主要会计政策和会计估计的变更

（1） 会计政策变更

① 新金融工具准则

2019年1月1日前，本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益；持有至到期投资与贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益；可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益；可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

2019年1月1日前，对于应收款项坏账准备的确认和计提的会计政策如下：

(1)单项金额重大并单项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	应收款项期末余额中1,000万元（含1,000万元）以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，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。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
按款项账龄的组合	未按单项计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄的组合	账龄分析法

组合1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年至2年（含2年）	10	10
2年至3年（含3年）	30	30
3年至4年（含4年）	50	50
4年至5年（含5年）	50	50
5年以上	100	100

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项期末余额中 1,000 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

坏账准备的计提方法	对于单项金额不重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，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。

2017年，财政部颁布了修订的《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》（以上4项准则以下统称"新金融工具准则"）。本公司自2019年1月1日起施行新金融工具准则。

新金融工具准则取代了财政部于2006年颁布的《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》和《企业会计准则第24号——套期会计》以及财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上4项准则以下统称"原金融工具准则"）。

本公司变更后的会计政策请参见附注（四）*8*。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（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；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由"已发生损失"模型改为"预期信用损失"模型，适用于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金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。

"预期信用损失"模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。以下是对本公司财务报表的影响。

在首次执行日（2019年1月1日），本公司财务报表中金融资产按照修订前后金融工具确

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	82,477,007.59	摊余成本	82,477,007.59
应账账款	摊余成本（贷款和应收款项）	29,797,610.90	摊余成本	29,797,610.90
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	175,032,811.68	摊余成本	173,310,213.39

在首次执行日（2019年1月1日），本公司没有被指定或取消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。

在首次执行日（2019年1月1日），本公司财务报表中原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表列示如下：

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 2019 年 1 月 1 日
摊余成本				
货币资金				
按原金融工具准则和新金融工具准则列示的余额	82,477,007.59			82,477,007.59
应收款项(包括应收账款、其他应收款)				
按原金融工具准则列示的余额	204,830,422.58			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（新金融工具准则）				
重新计量：预期信用损失准备			1,722,598.29	
按新金融工具准则列示的余额				203,107,824.29
以摊余成本计量的金融资产合计	287,307,430.17		1,722,598.29	285,584,831.88

在首次执行日（2019年1月1日），本公司财务报表原金融资产减值准备2018年12月31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

日金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备 2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备 2019 年 1 月 1 日
贷款和应收款项（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）				
应收账款	2,143,265.68			2,143,265.68
其他应收款	15,780,510.89		1,722,598.29	17,503,109.18
小计	17,923,776.57			19,646,374.86
合计	17,923,776.57		1,722,598.29	19,646,374.86

因执行新金融工具准则的上述调整，本公司财务报表还相应调增递延所得税资产430,649.57元。执行新金融工具准则累积调减股东权益1,291,948.72元，其中调减未分配利润1,119,688.89元、调减盈余公积172,259.83元。

② 非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

③ 财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会[2018]15号)，本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较期间数据，导致本期财务报表和比较期间

原财务报表的部分项目列报内容不同，但追溯重述数据对本公司财务报表相关期末或期间的公司股东权益总额和公司净利润金额无影响。

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，本公司已根据其要求按照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。

本公司财务报表主要有如下重要变化：（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；（2）新增“应收款项融资”行项目；（3）列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；（4）将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；（5）“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（五） 税项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、主要税种及税率

（1） 增值税一般纳税人按简易征收税率 5%计算缴纳。

（2） 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。

（3） 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

（4） 地方教育发展费为应纳流转税额的 2%。

（5） 土地增值税的为预收售房款、增值额，按规定比例预征、四级超率累进税率清算和按收入定率清算。

（6） 企业所得税税率为 25%。

（六） 会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2019 年 11 月 30 日账面余额，年初余额指 2018 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2019 年 1-11 月发生额，上年发生额指 2018 年 1-12 月发生额，金额单位为人民币元）

1、 货币资金

项　　目	期末余额	年初余额
库存现金	18,826.46	32,682.60
银行存款	18,591,124.89	82,444,324.99
其他货币资金		
合　　计	18,609,951.35	82,477,007.59

注：期末银行存款中，房地产行业的监管资金 10,062,188.92 元。

2、 应收账款

(1) 应收账款分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1—应收除化纤外的销售客户	73,980,887.44	100.00	4,371,027.90	5.91	69,609,859.54
组合小计					
合计	73,980,887.44	100.00	4,371,027.90	5.91	69,609,859.54

类　　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金　额	比例(%)	金　额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	31,940,876.58	100.00	2,143,265.68	6.71	29,797,610.90
组合小计	31,940,876.58	100.00	2,143,265.68	6.71	29,797,610.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合　　计	31,940,876.58	100.00	2,143,265.68	6.71	29,797,610.90

本公司按照整个存续期预期信用损失计量应收账款的坏账准备。

组合1—应收除化纤外的销售客户：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内（含1年）	49,870,749.74	3,369,142.06	5
1年至2年（含2年）	22,698,925.59	518,683.41	10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
2年至3年（含3年）	1,112,018.11	333,605.43	30
3年至4年（含4年）	299,194.00	149,597.00	50
合计	73,980,887.44	4,371,027.90	5.91

期初余额组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账　　龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	22,213,215.47	1,110,660.77	5.00
1年至2年（含2年）	9,428,467.11	942,846.71	10.00
2年至3年（含3年）	299,194.00	89,758.20	30.00
合　　计	31,940,876.58	2,143,265.68	6.71

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,227,762.22 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）	计提的坏账准备期末余额
中国邮政储蓄银行股份有限公司通辽市分行	26,628,000.00	35.99	1,331,400.00
13B-101 郭东	4,186,213.00	5.66	418,621.30
26#-101、102、103 刘之华	2,060,000.00	2.78	206,000.00
内蒙古众鑫鼎盛文化传播发展有限公司	1,950,000.00	2.64	97,500.00
21#-110、111 齐布贺	1,350,000.00	1.82	135,000.00
合计	36,174,213.00	48.90	2,188,521.30

3、 预付账款

（1）预付账款按账龄结构列示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）	1,098,778.37	39.70	4,738,485.89	100.00
1年至2年（含2年）	1,168,591.19	60.30		
合　　计	2,267,369.56	100.00	4,738,485.89	100.00

（2）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
万通热力管道安装公司	1,630,750.90	75.17
内蒙古太禹建筑安装有限公司	275,000.00	12.68
国网蒙东电力通辽供电公司-换热站预存电费	113,934.24	5.25
内蒙古高级人民法院	109,649.00	5.05
通辽市金路达建设工程招标代理有限责任公司	40,000.00	1.84
合计	1,630,750.90	75.17

4、 其他应收款

（1） 按照款项性质分类列示

款项性质	期末余额	年初余额
保证金、押金	53,380.00	54,380.00
代垫款	258,178.08	492,871.80
员工个人往来款	64,192.13	205,946.02
其他往来	200,920.00	2,422,581.30
政府类客户款	18,199,862.69	37,929,722.48
纳入京汉实业投资集团股份有限公司合并范围内往来款	195,220,244.00	149,707,820.97
小计	213,996,776.90	190,813,322.57
减：坏账准备	7,457,442.58	15,780,510.89
合计	206,539,334.32	175,032,811.68

其他应收款的账龄分析如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	195,629,271.80	153,201,014.84
1年至2年（含2年）	2,124,112.41	7,536,096.97
2年至3年（含3年）	5,218,927.97	7,750,868.90
3年至4年（含4年）	5,141,131.35	19,471,735.06
4年至5年（含5年）	5,646,067.37	168,932.00
5年以上	237,266.00	2,684,674.80
合计	213,996,776.90	190,813,322.57

（2）坏账准备

项目	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期信用损失（未发生信用减值—组合评估）	整个存续期信用损失（未发生信用减值—单项评估）	整个存续期信用损失（已发生信用减值）	合计
期初余额	173,447.19	12,922,388.90		2,684,674.80	15,780,510.89
本期计提数	7,125,285.39	-12,917,698.90		-2,530,654.80	-8,323,068.31
转入整个存续期预期信用损失的单项金融资产					
转入已发生信用减值的金融资产的单项金融资产					
从已发生信用减值的金融资产转回的单项金融资产					
转入整个存续期预期信用损失的基于组合评估的金融资产					
购买或源生的新金融资产					
直接减记的金融资产					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期信用损失（未发生信用减值—组合评估）	整个存续期信用损失（未发生信用减值—单项评估）	整个存续期信用损失（已发生信用减值）	合计
终止确认的金融资产					
期末余额	7,298,732.58	4,690.00		154,020.00	7,457,442.58

账　　龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	3,468,943.87	173,447.19	5.00
1年至2年（含2年）	7,560,346.97	756,034.70	10.00
2年至3年（含3年）	7,647,068.90	2,294,120.67	30.00
3年至4年（含4年）	19,575,535.06	9,787,767.53	50.00
4年至5年（含5年）	168,932.00	84,466.00	50.00
5年以上	2,684,674.80	2,684,674.80	100.00
合　　计	41,105,501.60	15,780,510.89	38.39

（3） 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款情况

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	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
京汉置业集团有限责任公司	纳入京汉实业投资集团股份有限公司合并范围内往来款	195,200,000.00	1-2年	91.22	
通辽市住房公积金管理中心	政府类客户	10,025,500.00	1-5年	4.68	4,010,200.00
通辽市住建委	政府类客户	6,616,228.91	2-5年	3.09	2,646,491.56
通辽市房产管理局开发	政府类客户	600,000.00	1-2	0.28	240,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	款项性质	期末账面余额	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
区分局 通辽市住房公积金管理中心科尔沁区管理部	政府类客户	481,500.00	年 1-5年	0.23	192,600.00
合计	--	212,923,228.91	--	99.50	7,089,291.56

5、 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
开发产品	278,639,675.70		278,639,675.70	432,870,036.70		432,870,036.70
开发成本	526,615,668.66		526,615,668.66	527,510,149.69		527,510,149.69
合　计	805,255,344.36		805,255,344.36	960,380,186.39		960,380,186.39

A. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
通辽·京汉新城五期	2014 年 5 月	2020 年	54970 万	527,510,149.70	526,615,668.66	
合　　计				527,510,149.70	526,615,668.66	

B. 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
通辽·京汉新城	2009 年 7 月起	29,806,243.82		11,186,529.12	18,619,714.70	
通辽·京汉新城七期	2017 年 12 月起	13,154,747.86		11,450,024.55	1,704,723.31	
京汉新城六期	2017 年 12 月起	188,928,236.70		22,906,727.31	166,021,509.39	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
京汉新城八期	2017年12月起	200,980,808.32		108,687,080.02	92,293,728.30	
合计		432,870,036.70		154,230,361.00	278,639,675.70	

（2）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 0 元。

6、 其他流动资产

项　　目	期末余额	年初余额
预缴其他税金	1,594,381.49	1,395,949.70
预缴营业税	236,731.38	1,369,597.59
预交增值税	9,548,378.54	5,890,598.00
预交企业所得税	16,427,344.55	20,756,653.73
合　　计	27,806,835.96	29,412,799.02

7、 固定资产

项　　目	房屋、建筑物	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值				
1．年初余额		638,257.00	768,624.00	1,406,881.00
2．本期增加金额				
（1）购置				
3．本期减少金额		542,765.00	39,765.00	582,530.00
（1）处置或报废		542,765.00	39,765.00	582,530.00
4．期末余额		95,492.00	728,859.00	824,351.00
二、累计折旧				
1．年初余额		606,344.16	639,982.96	1,246,327.12
2．本期增加金额		-	46,140.64	46,140.64
（1）计提			46,140.64	46,140.64
3．本期减少金额		515,626.76	37,776.75	553,403.51

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	房屋、建筑物	运输工具	其他设备	合计
（1）处置或报废		515,626.76	37,776.75	553,403.51
4．期末余额		90,717.40	648,346.85	739,064.25
三、减值准备				
1．年初余额				
2．本期增加金额				
（1）计提				
3．本期减少金额				
（1）处置或报废				
4．期末余额				
四、账面价值				
1．期末账面价值		4,774.60	80,512.15	85,286.75
2．年初账面价值		31,912.84	128,641.04	160,553.88

8、 无形资产

项　　目	土地使用权	软件	专利技术	非专利技术	合计
一、账面原值					
1．年初余额		102,350.00			102,350.00
2．本期增加金额					
（1）外购					
3．本期减少金额					
（1）处置					
4．期末余额		102,350.00			102,350.00
二、累计摊销					
1．年初余额		95,561.52			95,561.52
2．本期增加金额		6,788.48			6,788.48
（1）摊销		6,788.48			6,788.48
3．本期减少金额					
（1）处置					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	土地使用权	软件	专利技术	非专利技术	合计
4．期末余额		102,350.00			102,350.00
三、减值准备					
1．年初余额					
2．本期增加金额					
（1）计提					
3．本期减少金额					
（1）处置					
4．期末余额					
四、账面价值					
1．期末账面价值					
2．年初账面价值		6,788.48			6,788.48

9、 递延所得税资产和递延所得税负债

（1）已确认的递延所得税资产

项　　目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	11,828,470.49	2,957,117.61	17,923,776.57	4,480,944.14
合　　计	11,828,470.49	2,957,117.61	17,923,776.57	4,480,944.14

10、所有权受限的资产

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金	10,062,188.92	按揭保证金
合　　计	10,062,188.92	

11、应付账款

项目	期末余额	年初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	年初余额
应付账款	197,340,437.01	339,465,437.50
其中：应付工程款	197,340,437.01	339,465,437.50
应付材料采购款		
合计	197,340,437.01	339,465,437.50

（1）账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
通辽市鑫华建筑工程有限公司	51,244,870.53	工程款项未结算
通辽市新海德房屋建筑工程有限公司	37,535,612.66	工程款项未结算
林州八建集团工程有限公司	37,552,757.64	工程款项未结算
通辽市海纳实业有限责任公司	8,419,071.00	工程款项未结算
河南省金天地防水防腐工程有限公司	7,200,000.00	工程款项未结算
合　　计	141,952,311.83	

12、预收账款

（1）预收款项明细情况

项　　目	期末余额	年初余额
1 年以内	24,736,209.25	180,582,692.03
1 年以上	371,333,985.86	269,148,640.70
合　　计	396,070,195.11	449,731,332.73

预售房产收款分项目披露如下：

项目名称	期末余额	年初余额
京汉新城八期	6,708,642.00	64,368,815.08
京汉新城七期	3,748,955.46	4,449,154.00
京汉新城六期	7,081,088.25	11,583,487.25
京汉新城五期	378,531,509.40	369,329,876.40
合计	396,070,195.11	449,731,332.73

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

账龄超过1年的预收房款为人民币371,333,985.86元，由于相关收房手续尚未办理完毕

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以及相关产品尚未实现销售，故年末尚未结转收入。

13、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项　　目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,012,617.20	3,550,620.74	3,688,814.08	1,874,423.86
二、离职后福利—设定提存计划	140,797.60	169,557.48	176,709.38	133,645.70
三、辞退福利		366,430.00	366,430.00	
合　　计	2,153,414.80	4,086,608.22	4,231,953.46	2,008,069.56

（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	1,530,084.55	3,168,203.96	3,304,140.34	1,394,148.17
2、职工福利费	35,663.72	227,141.50	227,141.50	35,663.72
3、社会保险费	38,114.88	89,892.58	91,138.94	36,868.52
其中：医疗保险费	38,114.88	81,691.84	82,938.20	36,868.52
工伤保险费		3,417.13	3,417.13	
生育保险费		4,783.61	4,783.61	
4、住房公积金	71,594.80	65,292.70	66,303.30	70,584.20
5、工会经费和职工教育经费	337,159.25	90.00	90.00	337,159.25
合　　计	2,012,617.20	3,550,620.74	3,688,814.08	1,874,423.86

（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
1、基本养老保险费	135,344.92	164,732.09	171,507.61	128,569.40
2、失业保险费	5,452.68	4,825.39	5,201.77	5,076.30
合　　计	140,797.60	169,557.48	176,709.38	133,645.70

（4）辞退福利

本公司本期因解除劳动关系所提供辞退福利 366,430.00 万元，期末应付未付金额为 0 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
个人所得税	35,133.97	
土地增值税	48,445,778.48	41,371,874.05
印花税		55,350.85
土地使用税		498,213.49
合　　计	48,480,912.45	41,925,438.39

15、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
保证金	5,595,991.17	10,834,095.29
诚意金	100,000.00	4,215,104.02
其他往来	3,614,808.89	5,140,000.00
工程项目款	150,871,804.30	163,313,304.30
合　　计	160,182,604.36	183,502,503.61

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项　　目	期末余额	未偿还或结转的原因
内蒙古煤田地质局 472 勘探队	104,869,559.00	垫付项目资金
通辽市同鑫房地产开发有限责任公司	42,983,138.00	垫付项目资金
合　　计	147,852,697.00	

16、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	31,109,243.63		逾期交房利息及违约金
合计	31,109,243.63		

17、其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
合作开发保证金	116,790,519.17	
合计	116,790,519.17	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
京汉置业集团有限责任公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

19、盈余公积

项　　目	年初余额	会计政策变更	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	41,970,906.10	-172,259.83	2,273,200.56		44,071,846.83
合　　计	41,970,906.10	-172,259.83	2,273,200.56		44,071,846.83

20、未分配利润

项　　目	金　额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	127,738,154.84	
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	-1,119,688.89	
调整后年初未分配利润	126,618,465.95	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	22,732,005.64	
减：提取法定盈余公积	2,273,200.56	净利润的 10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	110,000,000.00	
期末未分配利润	37,077,271.03	

21、营业收入和营业成本

项　　目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	210,032,719.47	160,183,281.59	1,077,038,456.48	823,086,363.15
合　　计	210,032,719.47	160,183,281.59	1,077,038,456.48	823,086,363.15

22、税金及附加

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	本期发生额	上年发生额
营业税	1,132,866.21	5,418,823.81
城建税	851,926.33	3,242,958.22
教育费附加	365,111.30	1,389,839.23
地方教育发展费	243,407.47	926,559.49
水利建设基金	242,701.51	926,559.49
土地增值税	13,473,709.74	31,602,293.57
房产税	1,375.92	86,404.65
土地使用税	716,379.32	1,065,308.50
车船使用税		420.00
印花税	56,047.63	147,150.02
合　　计	17,083,525.43	44,806,316.98

23、销售费用

项　　目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	1,669,921.40	5,931,342.52
广告及展览费	19,161.00	310,055.00
业务宣传费	45,796.00	84,728.00
销售服务费	925,021.78	906,766.40
差旅招待费	2,853.00	400.00
其他	27,316.08	185,090.17
合　　计	2,690,069.26	7,418,382.09

24、管理费用

项　　目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	2,011,842.82	1,543,175.32
办公费	694,895.12	251,472.68
取暖费	3,293,271.40	
业务招待费	118,617.59	167,499.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	本期发生额	上年发生额
汽车及交通费用	107,851.67	87,351.95
中介机构服务费用	805,000.00	1,095,000.00
折旧、摊销	51,156.80	144,521.70
其他	512,192.77	173,744.40
合　　计	7,594,828.17	3,462,765.05

25、财务费用

项　　目	本期发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	324,407.46	565,809.71
手续费及其他	26,048.67	36,831.92
合　　计	-298,358.79	-528,977.79

26、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
其他-理财产品收益		169,478.83
合 计		169,478.83

27、信用减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-2,227,762.22	
其他应收款坏账损失	10,045,666.60	
合计	7,817,904.38	

注：损失以“-”号填列。

28、资产减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
坏账损失		7,075,148.73
合计		7,075,148.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

29、营业外收入

项　　目	本期发生额	上年发生额
赔款及违约金收入	102,316.93	
其他	21,155.18	259,138.96
合　　计	123,472.11	259,138.96

30、营业外支出

项　　目	本期发生额	上年发生额
违约金	397,299.10	
非流动资产毁损报废损失	4,028.12	
罚款及滞纳金支出		1,985,116.01
其他		7,113.19
合　　计	401,327.22	1,992,229.20

31、所得税费用

（1）所得税费用表

项　　目	本期发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	5,632,941.34	50,677,752.66
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	1,954,476.10	-1,768,787.18
所得税费用	7,587,417.44	48,908,965.48

（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	30,319,423.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,579,855.77
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,561.67
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	本期发生额
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所得税费用	7,587,417.44

32、现金流量表相关信息

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上年发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	90,575,270.46	210,075,097.38
其中：利息收入	324,407.46	565,809.71
赔偿收入等	123,471.73	259,138.96
往来款	63,127,391.27	209,250,148.71
司法冻结	27,000,000.00	

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	31,805,212.41	37,522,249.65
其中：以现金支付的管理费用、销售费用及财务费用	2,883,062.31	3,288,578.66
营业外支出	1,636,305.92	1,985,116.01
保证金、押金及代收付款项	3,420,078.32	5,248,554.98
往来款等	23,865,765.86	
司法冻结		27,000,000.00

（3）收到的其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上年发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金	20,310,769.87	
其中：与京汉置业集团有限公司往来款	20,310,769.87	

（4）支付的其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期发生额	上年发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	73,064,483.00	
其中：与京汉置业集团有限公司往来款	73,064,483.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

33、现金流量表补充资料

（1）将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项　　目	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	22,732,005.64	141,245,881.38
加：资产减值准备	-7,817,904.38	7,075,148.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,140.64	158,908.80
无形资产摊销	6,788.48	6,966.72
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“一”号填列）	4,028.12	7,113.19
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）		
财务费用（收益以“一”号填列）		
投资损失（收益以“一”号填列）		-169,478.83
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	1,954,476.10	-1,768,787.18
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）		
存货的减少（增加以“一”号填列）	155,124,842.03	588,926,420.50
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-177,835,124.49	4,282,144.84
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-31,087,308.38	-663,682,237.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-36,872,056.24	76,082,080.26
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	18,609,951.35	55,477,007.59
减：现金的期初余额	55,477,007.59	109,280,458.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	本期金额	上年金额
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	-36,867,056.24	-53,803,450.91

（2）现金和现金等价物的构成

项　　目	本期金额	上年金额
一、现金	18,609,951.35	55,477,007.59
其中：库存现金	18,826.46	32,682.60
可随时用于支付的银行存款	18,591,124.89	55,444,324.99
可随时用于支付的其他货币资金		
二、期末现金及现金等价物余额	18,609,951.35	55,477,007.59
其中：公司内使用受限制的现金和现金等价物		

（七）　关联方及关联交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
京汉置业集团有限责任公司	北京	房地产企业	35,000.00	100.00	100.00

本公司的实际控制人：田汉

2、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司	同一实际控制人
通辽京汉物业服务有限公司	乐生活之子公司

3、关联方交易

采购商品/接受劳务情况表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
通辽京汉物业服务有限公司	物业管理	147,722.00	1,983,307.86
合　　计		147,722.00	1,983,307.86

4、关联方资金往来

2019 年 1-11 月份，与京汉置业集团有限责任公司资金往来款净额 40,600,000.00 元，无息。

5、关联方应收应付款项余额

（1）应收关联方款项

项目	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：	京汉置业集团有限责任公司	195,220,244.00		149,707,820.97	

（2）应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款：	京汉置业集团有限责任公司		5,140,000.00

（八）　承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2019 年 11 月 30 日本公司无需要披露的重要承诺事项

2、或有事项

A、2016 年 9 月原告吕志新因京汉新城四期工程合同纠纷对项目建设方浙江海纳建设有限公司（以下简称海纳公司）和通辽京汉置业有限公司（简称“通辽置业”）提起诉讼，被告海纳公司现欠原告方工程款 1255 万元，要求被告通辽置业在其欠付的工程款范围内对原告承担给付工程款责任，同时要求原告对涉案工程享有优先受偿权。目前该诉讼处在审理过程中。

B、2014 年 3 月 22 日，原告通辽市鑫特鑫电力安装工程有限责任公司与被告通辽京汉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

置业有限公司签订了《配电工程安装调试施工合同书》。后双方因合同履行发生争议，原告起诉，被告提出反诉。目前一审已判决处于上诉过程中。

C、2013 年 6 月 10 日，原告丁国君与第一被告浙江海纳建设有限公司签订了《抹灰装饰工程内部承包责任协议》，并于 2014 年 12 月 10 日与第一被告进行了结算，第一被告并未支付工程款，后原告提起诉讼，并将我司列为共同被告。目前一审已判决，一审判决已驳回原告对被告通辽京汉置业的诉讼请求。第一被告依法提起上诉中。

E、本公司五六八期为合作开发项目，非因本公司原因存在逾期交付商品房的事实，预计五六八期合作方因逾期交付商品房须支付违约金及逾期利息共 31,109,243.63 元，其中五期 18,313,515.82 元，六期 4,269,072.72 元，八期 8,526,655.09 元。

（九） 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

(十) 其他重要事项

2012 年 7 月 16 日，本公司与通辽市同鑫房地产开发有限责任公司签署了京汉新城 A05 地块《房地产合作开发协议》，并签署了《关于收益分配专项补充协议》2013 年 6 月 6 日，本公司与通辽市京汉馨家房产经纪有限公司签署了京汉新城 A08 地块《合作开发协议书》，并签署了《关于收益分配专项补充协议》。2013 年 8 月 16 日，本公司与内蒙古自治区煤田地质局 472 勘探队签署了京汉新城 A06 地块《房地产合作开发协议》，并签署了《关于收益分配专项补充协议》。上述合作开发协议内容主要是结合本公司的土地资源优势与合作方的资金和施工优势，共同对上述地块进行合作开发。利润开发收益分配为：通辽京汉 70%，合作对方 30%。

2016 年 11 月 22 日，本公司分别与通辽市同鑫房地产开发有限责任公司、通辽市京汉馨家房产经纪有限公司签署了合作开发补充协议。2017 年 9 月 19 日，本公司与内蒙古自治区煤田地质局 472 勘探队签署了合作开发补充协议。合作开发协议内容主要是本公司原按利润分成改为收取固定收益，合本公司承担土地成本，所得收益为所得税税后净固定收益。合作方承担除土地成本以外的其它所有投资，合作项目扣除本公司获取的固定收益后，开发销售所产生的净利润全部归合作方所有，若出现亏损，则全部由合作方承担。而本项目开发及销售过程中的所有税费均由合作方承担。

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码

91420106081978608B

营业执照

(副 本)[1]

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

名　　称　中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　石文先

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

成立日期　2013年11月06日

合伙期限　长期

主要经营场所　武汉市武昌区东湖路169号2-9层

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2019年 06月 28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
http://172.0.99.57/TopIcis/CertificatePrint.do

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

2019/7/3

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0002385

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证书序号：000387

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先

证书号：53 发证时间：二〇〇九年十一月十八日

证书有效期至：二〇二一年十一月十八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：420100050893
No. of Certificate

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

发证日期：2008 年 08 月 23 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015 年 05 月 18 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

李彦斌(420100050593)

2019年已通过

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

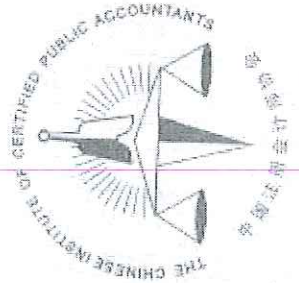
李彦斌(420100050893)

2019年已通过

9

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn



何嘉420100080158
2017年已通过
湖北注册会计师协会

CPA

验证证书真实有效

420100080158

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2018 年 09 月 03 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

何嘉(420100050158)

2018年已通过

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.

何嘉(420100050158)

2019年已通过