

# 审计报告

中汇会审[2020]0225号

杭州诚园置业有限公司董事会：

## 一、审计意见

我们审计了杭州诚园置业有限公司(以下简称诚园置业公司)财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日的资产负债表，2018年度、2019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，公允反映了诚园置业公司2018年12月31日、2019年12月31日的财务状况以及2018年度、2019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，我们独立于诚园置业公司，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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对2018年度、2019年度期间财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计

意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 存货的确认

##### 1. 事项描述

如诚园置业公司财务报表附注五(三)所述以及后附财务报表所示，诚园置业公司2018年12月31日、2019年12月31日存货账面价值分别为33,410.98万元、37,260.02万元，占资产总额的比例分别为98.93%、84.45%，为诚园置业公司主要资产项目，因此，我们将存货的确认识别为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

我们针对存货确认和计量问题指向的审计程序包括但不限于：

(1)了解和评价管理层与存货确认相关的关键内部控制的设计和执行，并测试其运行的有效性；

(2)获取重要的项目建设合同，将报告期管理层账面记录的存货发生成本与合同进行核对，并检查相关工程款的支付情况；

(3)对重要项目建设合同实施函证程序，将函证结果与管理层账面记录金额进行核对；

(4)检查报告期监理公司出具的监理报告，将经监理公司确认的已完成工程量与账面已记录的相应开发成本进行核对；

(5)实地观察开发项目的建设进度，将项目的形象进度与监理报告等项目建设相关资料进行印证。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估诚园置业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，除非管理层计划清算诚园

置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

诚园置业公司治理层(以下简称治理层)负责监督诚园置业公司的财务报告过程。

## 五、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，就可能导致对诚园置业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的信息。然而，未来的事项或情况可能导致诚园置业公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

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

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 任成  
(项目合伙人)

中国·杭州

中国注册会计师： 洪伟

报告日期：2020年2月13日

# 资产负债表

会企01表-1

编制单位：杭州诚园置业有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	五（一）	1	64,482,298.81	488,396.73
交易性金融资产		2	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3	-	-
衍生金融资产		4	-	-
应收票据		5	-	-
应收账款		6	-	-
应收款项融资		7	-	-
预付款项		8	-	-
其他应收款	五（二）	9	66,000.00	74,500.00
其中：应收利息		10	-	-
应收股利		11	-	-
存货	五（三）	12	372,600,206.65	334,109,802.82
持有待售资产		13	-	-
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产	五（四）	15	3,381,331.63	2,553,444.57
流动资产合计		16	440,529,837.09	337,226,144.12
<b>非流动资产：</b>				
债权投资		17	-	-
可供出售金融资产		18	-	-
其他债权投资		19	-	-
持有至到期投资		20	-	-
长期应收款		21	-	-
长期股权投资		22	-	-
其他权益工具投资		23	-	-
其他非流动金融资产		24	-	-
投资性房地产		25	-	-
固定资产	五（五）	26	3,352.20	4,391.52
在建工程		27	-	-
生产性生物资产		28	-	-
油气资产		29	-	-
无形资产		30	-	-
开发支出		31	-	-
商誉		32	-	-
长期待摊费用		33	-	-
递延所得税资产	五（六）	34	669,363.23	495,799.18
其他非流动资产		35	-	-
非流动资产合计		36	672,715.43	500,190.70
<b>资产总计</b>		<b>37</b>	<b>441,202,552.52</b>	<b>337,726,334.82</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表(续)

会企01表-2

编制单位：杭州诚园置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款		38	-	-
交易性金融负债		39	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		40	-	-
衍生金融负债		41	-	-
应付票据		42	-	-
应付账款	五（七）	43	15,960,603.02	8,422,230.94
预收款项		44	-	-
应付职工薪酬	五（八）	45	221,254.30	138,808.69
应交税费	五（九）	46	53,760.00	26,880.00
其他应付款	五（十）	47	28,006,832.12	30,698,276.41
其中：应付利息		48	-	-
应付股利		49	-	-
持有待售负债		50	-	-
一年内到期的非流动负债	五（十一）	51	226,567.63	-
其他流动负债		52	-	-
流动负债合计		53	44,469,017.07	39,286,196.04
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	五（十二）	54	98,800,000.00	-
应付债券		55	-	-
其中：优先股		56	-	-
永续债		57	-	-
长期应付款		58	-	-
长期应付职工薪酬		59	-	-
预计负债		60	-	-
递延收益		61	-	-
递延所得税负债		62	-	-
其他非流动负债		63	-	-
非流动负债合计		64	98,800,000.00	-
负债合计		65	143,269,017.07	39,286,196.04
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	五（十三）	66	300,000,000.00	300,000,000.00
其他权益工具		67	-	-
其中：优先股		68	-	-
永续债		69	-	-
资本公积		70	-	-
减：库存股		71	-	-
其他综合收益		72	-	-
专项储备		73	-	-
盈余公积		74	-	-
未分配利润	五（十四）	75	-2,066,464.55	-1,559,861.22
所有者权益合计		76	297,933,535.45	298,440,138.78
<b>负债和所有者权益合计</b>		77	441,202,552.52	337,726,334.82

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

会企02表

编制单位：杭州诚园置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、营业收入	五（十五）	1	226,965.29	375,053.21
减：营业成本	五（十五）	2	225,374.30	373,450.73
税金及附加	五（十六）	3	59,211.40	53,939.40
销售费用	五（十七）	4	9,466.02	9,466.02
管理费用	五（十八）	5	599,770.95	475,611.18
研发费用		6	-	-
财务费用	五（十九）	7	310.00	166.00
其中：利息费用	五（十九）	8	1,313,375.00	-
利息收入	五（十九）	9	1,313,375.00	-
加：其他收益		10	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)		11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五（二十）	16	-8,500.00	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五（二十一）	17	-	2,400.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)		18	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	-675,667.38	-535,180.12
加：营业外收入	五（二十二）	20	15,500.00	-
减：营业外支出	五（二十三）	21	20,000.00	51,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	-680,167.38	-586,180.12
减：所得税费用	五（二十四）	23	-173,564.05	-130,601.35
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	-506,603.33	-455,578.77
（一）持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	-506,603.33	-455,578.77
（二）终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5. 其他		33	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4. 可供出售金融资产公允价值变动损益		38	-	-
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		39	-	-
6. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		40	-	-
7. 应收款项融资信用减值准备		41	-	-
8. 其他债权投资信用减值准备		42	-	-
9. 现金流量套期储备		43	-	-
10. 外币财务报表折算差额		44	-	-
11. 其他		45	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		46	-506,603.33	-455,578.77
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)		47	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)		48	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

会企03表

金额单位：人民币元

编制单位：杭州诚园置业有限公司

项 目	注释号	行次	2019年度	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		1	-	-
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五（二十五）1	3	917,678.84	141,889.20
经营活动现金流入小计		4	917,678.84	141,889.20
购买商品、接受劳务支付的现金		5	26,186,843.36	13,201,589.50
支付给职工以及为职工支付的现金		6	2,372,438.30	2,321,269.25
支付的各项税费		7	32,331.40	27,539.40
支付其他与经营活动有关的现金	五（二十五）2	8	97,171.06	176,584.03
经营活动现金流出小计		9	28,688,784.12	15,726,982.18
经营活动产生的现金流量净额		10	-27,771,105.28	-15,585,092.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	-	-
取得投资收益收到的现金		12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五（二十五）3	15	75,813,375.00	-
投资活动现金流入小计		16	75,813,375.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	-	3,300.00
投资支付的现金		18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五（二十五）4	20	74,500,000.00	-
投资活动现金流出小计		21	74,500,000.00	3,300.00
投资活动产生的现金流量净额		22	1,313,375.00	-3,300.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	98,800,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五（二十五）5	25	28,000,000.00	16,000,000.00
筹资活动现金流入小计		26	126,800,000.00	16,000,000.00
偿还债务支付的现金		27	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	2,801,199.56	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五（二十五）6	29	33,547,168.08	825,124.96
筹资活动现金流出小计		30	36,348,367.64	825,124.96
筹资活动产生的现金流量净额		31	90,451,632.36	15,174,875.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		33	63,993,902.08	-413,517.94
加：期初现金及现金等价物余额		34	488,396.73	901,914.67
六、期末现金及现金等价物余额		35	64,482,298.81	488,396.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

编制单位：杭州诚园置业有限公司

会企04表-1  
金额单位：人民币元

项 目	行次	2019年度										
		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、上期期末余额	1	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,559,861.22	298,440,138.78
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,559,861.22	298,440,138.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-506,603.33	-506,603.33
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-506,603.33	-506,603.33
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,066,464.55	297,933,535.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表(续)

会企04表-2  
金额单位：人民币元

编制单位：杭州诚园置业有限公司

项 目	行次	2018年度										
		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、上期期末余额	1	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,104,282.45	298,895,717.55
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,104,282.45	298,895,717.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-455,578.77	-455,578.77
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-455,578.77	-455,578.77
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,559,861.22	298,440,138.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 杭州诚园置业有限公司

## 财务报表附注

2018年1月1日至2019年12月31日

### 一、公司基本情况

杭州诚园置业有限公司(以下简称公司或本公司)系由杭州西湖数源软件园有限公司、杭州中兴房地产开发有限公司、杭州东部软件园股份有限公司共同出资组建的有限公司。公司于2016年07月08日在杭州市上城区市场监督管理局登记注册,取得统一社会信用代码为91330102MA27Y5K894的《企业法人营业执照》。公司注册地:上城区钱江路639号1149室。法定代表人:江兴。公司注册资本人民币300,000,000.00元。

本公司属房地产行业。经营范围为:服务:房地产开发经营,物业管理,实业投资,投资管理、受托企业资产管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),室内外装饰,园林绿化;批发、零售:建筑材料,装饰材料。(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

本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”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

#### (二) 持续经营能力评价

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

### 三、主要会计政策和会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、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。

本财务报表的实际会计期间为 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。

## **(三) 营业周期**

正常营业周期是指本公司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。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## **(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，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 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。

## **(六) 金融工具**

### **(以下与金融工具有关的会计政策自 2019 年 1 月 1 日起适用)**

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债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法**

##### **(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量**

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。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(十四)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的分类和后续计量

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分类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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②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。

该类金融资产在初始确认后以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的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。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。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

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。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。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。

#### 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

该类金融负债按照本附注三(六)2(自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策部分)金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

#### 3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，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按照本附注三(六)5(自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策部分)金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(十四)的收入确认方法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

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

#### 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且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；(3) 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的控制。

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，且保留了对该

金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原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之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

### 3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

### 4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(七)。

### 5. 金融工具的减值

本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、租赁应收款以及本附注三(六)1(3)3(自2019年1月1日起适用的会计政策部分)所述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，是指本公司按照原

实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款，本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工具，本公司按照一般方法计量损失准备，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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有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，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日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。

本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务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## (以下与金融工具有关的会计政策适用于2018年度)

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### (2) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减

值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### (3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。

可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于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付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

## 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然企业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的控制。

若企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；(2)所转移金融资产的账面价值。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)终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

### 3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### 4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)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。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

### 5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### 6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### 7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(七)。

#### 8. 金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1)发行方或债务人发生严重财务困难；(2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；(3)本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；(4)债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；(5)因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状

况；(7)债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；(8)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；(9)其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### (1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### (2) 可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

### 9. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债

以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## **(七) 公允价值**

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，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，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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，包括：活跃市场中有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益和收益率曲线等；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、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## **(八) 应收款项减值**

**(以下与应收款项减值有关的会计政策自2019年1月1日起适用)**

### **1. 应收票据减值**

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(六)5(自2019年1月1日起适用的会计政策部分)所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法

以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

## 2. 应收账款减值

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(六)5(自2019年1月1日起适用的会计政策部分)所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

## 3. 应收款项融资减值

### 应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(六)5(自2019年1月1日起适用的会计政策部分)所述的简化计量方法确定应收款项融资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收款项融资的信用损失。当单项应收款项融资无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收款项融资

## 4. 其他应收款减值

本公司按照本附注三(六)5(自2019年1月1日起适用的会计政策部分)所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款

无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
其他组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，例如应收合并范围内关联方款项、应收出口退税款、经常性补贴、应收政府部门款项(除暂存政府部门质保金类款项外)等性质的款项

**(以下与应收款项减值有关的会计政策适用于 2018 年度)**

**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	应收账款——金额占应收账款账面余额 10%以上的款项；其他应收款——余额占其他应收款账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，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；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

**2. 按组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
其他组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，例如应收合并范围内关联方款项、应收出口退税款、经常性补贴、应收政府部门款项(除暂存政府部门质保金类款项外)等性质的款项	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

**以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：**

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,下同)	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—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	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
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

**4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，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。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## （九）存货

1. 存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。

3. 存货发出的核算方法：

(1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

(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发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中

一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度为实地盘存制。

## (十) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

### 2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

### 3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	平均年限法	5	5.00	19.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

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

(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

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

(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会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。

#### 5. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### (十一) 借款费用

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。

#### 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。

## 2. 借款费用资本化期间

(1) 当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者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：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。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。

(3) 停止资本化：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的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3. 借款费用资本化率及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(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(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，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. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高, 从而影响企业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者其实体已经损坏;

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

6. 企业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(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的, 应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(七); 处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用; 资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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, 以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉, 在进行减值测试时, 将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认, 在以后期间不予转回。

### (十三) 职工薪酬

职工薪酬, 是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性, 职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工

薪酬”项目。

#### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

#### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

##### 设定提存计划

本公司按当期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，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。

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纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。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或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

#### 3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和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。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受

益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

#### (十四) 收入

##### 1. 收入的总确认原则

###### (1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2) 公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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企业；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

###### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(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收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

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：若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；若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

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

##### 2. 本公司收入的具体确认原则

###### 房地产销售收入

在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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的

成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

## **(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债**

### **1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量**

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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。

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。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。

2. 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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## **(十六) 重大会计判断和估计说明**

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### **1. 金融工具的减值**

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

### **2. 存货跌价准备**

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可

变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### 3. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

### 4. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### 5. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 6. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同

最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 7. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(七)“公允价值”披露。

### (十七) 主要会计政策和会计估计变更说明

#### 1. 重要会计政策变更

(1) 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“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债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，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。调整情况详见本附注三(十七)3、4、5 之说明。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报

表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，2019/2018年度比较财务报表已重新表述。对2019年度财务报表相关损益项目无影响。

## 2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

## 3. 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	488,396.73	488,396.73	-
其他应收款	74,500.00	74,500.00	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	334,109,802.82	334,109,802.82	-
其他流动资产	2,553,444.57	2,553,444.57	-
流动资产合计	337,226,144.12	337,226,144.12	-
非流动资产：			
固定资产	4,391.52	4,391.52	-
递延所得税资产	495,799.18	495,799.18	-
非流动资产合计	500,190.70	500,190.70	-
资产总计	337,726,334.82	337,726,334.82	-
流动负债：			
应付账款	8,422,230.94	8,422,230.94	-
应付职工薪酬	138,808.69	138,808.69	-
应交税费	26,880.00	26,880.00	-
其他应付款	30,698,276.41	30,698,276.41	-

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
流动负债合计	39,286,196.04	39,286,196.04	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	39,286,196.04	39,286,196.04	-
所有者权益：			
实收资本	300,000,000.00	300,000,000.00	-
未分配利润	-1,559,861.22	-1,559,861.22	-
所有者权益合计	298,440,138.78	298,440,138.78	-
负债和所有者权益总计	337,726,334.82	337,726,334.82	-

#### 4. 首次执行新金融工具准则调整信息

(1) 本公司金融资产在首次执行日按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	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)	488,396.73	摊余成本	488,396.73
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	74,500.00	摊余成本	74,500.00
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	-
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(准则要求)	-

(2) 本公司金融资产在首次执行日原账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新账面价值的调节表：

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 CAS22 列示的余额 和按新 CAS22 列示的余额	488,396.73			488,396.73
应收款项				

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)
按原 CAS22 列示的余额	80,000.00			
减：转出至以公允价值 计量且其变动计入当期 损益(新 CAS22)		-		
减：转出至以公允价值 计量且其变动计入其他 综合收益(新 CAS22)		-		
重新计量：预期信用损 失准备			-	
按新 CAS22 列示的余额				80,000.00

(3) 本公司在首次执行日原金融资产减值准备期末金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备/按或 有事项准则确认的 预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提信用损失准备
贷款和应收款项(原 CAS22)/以摊余成本计量的金融资产(新 CAS22)				
货币资金	-	-	-	-
应收款项	5,500.00	-	-	5,500.00
总计	5,500.00	-	-	5,500.00

#### 四、税项

##### 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过程中产生的增值额	按9%、13%、16%等税率计缴。
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	[注]
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%

[注]根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售房产增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国

税法[2004]100号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例(0.5%-3%)计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

## 五、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，金额单位为人民币元。

### (一) 货币资金

#### 1. 明细情况

项 目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
银行存款	64,482,298.81	488,396.73
合 计	64,482,298.81	488,396.73

2. 报告期各期末无抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

### (二) 其他应收款

#### 1. 明细情况

项 目	2019. 12. 31			2018. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	80,000.00	14,000.00	66,000.00	80,000.00	5,500.00	74,500.00
合 计	80,000.00	14,000.00	66,000.00	80,000.00	5,500.00	74,500.00

#### 2. 其他应收款

##### (1) 按账龄披露

账 龄	2019. 12. 31	2018. 12. 31
1 年以内	-	50,000.00
1-2 年	50,000.00	30,000.00
2-3 年	30,000.00	-
账面余额小计	80,000.00	80,000.00
减：坏账准备	14,000.00	5,500.00
账面价值小计	66,000.00	74,500.00

## (2) 按性质分类情况

款项性质	2019. 12. 31	2018. 12. 31
押金保证金	80,000.00	80,000.00
账面余额小计	80,000.00	80,000.00
减：坏账准备	14,000.00	5,500.00
账面价值小计	66,000.00	74,500.00

## (3) 坏账准备计提情况

## 1) 2019年12月31日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	5,500.00	-	-	5,500.00
本期计提	8,500.00	-	-	8,500.00
2019年12月31日余额	14,000.00	-	-	14,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况：

本期坏账准备计提以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的依据：

用以确定本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加等事项所采用的依据、输入值、假设等信息详见附注六(二)信用风险。

## 2) 2018年12月31日

组 合	2018. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	80,000.00	5,500.00	6.88

## (4) 报告期各期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	2019. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	80,000.00	14,000.00	17.50

续上表：

组 合	2018. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	80,000.00	5,500.00	6.88

其中：账龄组合

账 龄	2019. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	-	-	-
1-2 年	50,000.00	5,000.00	10.00
2-3 年	30,000.00	9,000.00	30.00
小 计	80,000.00	14,000.00	17.50

续上表：

账 龄	2018. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	50,000.00	2,500.00	5.00
1-2 年	30,000.00	3,000.00	10.00
小 计	80,000.00	5,500.00	6.88

(5) 报告期各期计提、收回或转回的坏账准备情况

报告期计提坏账准备情况

种 类	2019. 1. 1	本期变动金额			2019. 12. 31
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	5,500.00	8,500.00	-	-	14,000.00

续上表：

种 类	2018. 1. 1	本期变动金额			2018. 12. 31
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	7,900.00	-2,400.00	-	-	5,500.00

(6) 报告期各期末大额其他应收款情况

单位名称	款项的性质或内容	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
2019. 12. 31					
杭州市上城区城市管理局汽车场	押金	50,000.00	1-2 年	62.50	5,000.00
杭州市排水有限公司	保证金	30,000.00	2-3 年	37.50	9,000.00
小 计		80,000.00		100.00	14,000.00

2018.12.31					
杭州市上城区城市管理局汽车场	押金	50,000.00	1年以内	62.50	2,500.00
杭州市排水有限公司	保证金	30,000.00	1-2年	37.50	3,000.00
小计		80,000.00		100.00	5,500.00

### (三) 存货

#### 1. 明细情况

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	372,600,206.65	-	372,600,206.65	334,109,802.82	-	334,109,802.82

[注]报告期末存货中用于债务担保的账面价值为 297,095,373.00 元。

#### 2. 存货跌价准备

期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

#### 3. 报告期各期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
2019.12.31		
开发成本	372,600,206.65	5,604,845.34
2018.12.31		
开发成本	334,109,802.82	1,292,577.42

### (四) 其他流动资产

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣增值税进项税额	3,381,331.63	-	3,381,331.63	2,553,444.57	-	2,553,444.57

### (五) 固定资产

#### 1. 明细情况

项 目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
固定资产	3, 352. 20	4, 391. 52

## 2. 固定资产

### (1) 明细情况

类 别	2019. 1. 1	本期增加			本期减少		2019. 12. 31
		购置	在建工程转入	其他	处置或报废	其他	
1) 账面原值							
电子及其他设备	5, 470. 08	-	-	-	-	-	5, 470. 08
2) 累计折旧		计提					
电子及其他设备	1, 078. 56	1, 039. 32	-	-	-	-	2, 117. 88
3) 减值准备		计提					
电子及其他设备	-	-	-	-	-	-	-
4) 账面价值							
电子及其他设备	4, 391. 52	-	-	-	-	-	3, 352. 20

续上表：

类 别	2018. 1. 1	本期增加			本期减少		2018. 12. 31
		购置	在建工程转入	其他	处置或报废	其他	
1) 账面原值							
电子及其他设备	2, 649. 57	2, 820. 51	-	-	-	-	5, 470. 08
2) 累计折旧		计提					
电子及其他设备	83. 90	994. 66	-	-	-	-	1, 078. 56
3) 减值准备		计提					
电子及其他设备	-	-	-	-	-	-	-
4) 账面价值							
电子及其他设备	2, 565. 67	-	-	-	-	-	4, 391. 52

### (2) 固定资产减值准备计提原因和依据说明

报告期各期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

### (4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

## (六) 递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项 目	2019. 12. 31		2018. 12. 31	
	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	14,000.00	3,500.00	7,900.00	1,975.00
未抵扣亏损	2,663,452.93	665,863.23	1,975,296.72	493,824.18
合 计	2,677,452.93	669,363.23	1,983,196.72	495,799.18

## (七) 应付账款

1. 明细情况

账 龄	2019. 12. 31	2018. 12. 31
1年以内	15,960,602.82	8,422,230.74
1-2年	-	0.20
2-3年	0.20	-
合 计	15,960,603.02	8,422,230.94

2. 期末无账龄超过1年的大额应付账款。

## (八) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	2019. 1. 1	本期增加	本期减少	2019. 12. 31
(1) 短期薪酬	123,207.77	2,158,184.52	2,078,890.73	202,501.56
(2) 离职后福利-设定提存计划	15,600.92	296,699.39	293,547.57	18,752.74
合 计	138,808.69	2,454,883.91	2,372,438.30	221,254.30

续上表:

项 目	2018. 1. 1	本期增加	本期减少	2018. 12. 31
(1) 短期薪酬	30,255.08	1,934,916.30	1,841,963.61	123,207.77
(2) 离职后福利-设定提存计划	31,864.91	234,683.51	250,947.50	15,600.92
合 计	62,119.99	2,169,599.81	2,092,911.11	138,808.69

2. 短期薪酬

项 目	2019. 1. 1	本期增加	本期减少	2019. 12. 31
(1)工资、奖金、津贴和补贴	110,000.00	1,738,203.60	1,662,203.60	186,000.00
(2)职工福利费	-	31,016.56	31,016.56	-
(3)社会保险费	12,803.51	171,828.29	169,241.63	15,390.17
其中：医疗保险费	11,297.22	151,697.92	149,415.58	13,579.56
工伤保险费	215.18	2,875.76	2,832.28	258.66
生育保险费	1,291.11	17,254.61	16,993.77	1,551.95
(4)住房公积金	-	182,372.00	182,372.00	-
(5)工会经费和职工教育经费	404.26	34,764.07	34,056.94	1,111.39
小 计	123,207.77	2,158,184.52	2,078,890.73	202,501.56

续上表：

项 目	2018. 1. 1	本期增加	本期减少	2018. 12. 31
(1)工资、奖金、津贴和补贴	-	1,585,625.08	1,475,625.08	110,000.00
(2)职工福利费	-	24,922.00	24,922.00	-
(3)社会保险费	28,516.83	135,085.72	150,799.04	12,803.51
其中：医疗保险费	25,872.17	118,881.86	133,456.81	11,297.22
工伤保险费	447.08	2,408.70	2,640.60	215.18
生育保险费	2,197.58	13,795.16	14,701.63	1,291.11
(4)住房公积金	-	157,571.00	157,571.00	-
(5)工会经费和职工教育经费	1,738.25	31,712.50	33,046.49	404.26
小 计	30,255.08	1,934,916.30	1,841,963.61	123,207.77

### 3. 设定提存计划

项 目	2019. 1. 1	本期增加	本期减少	2019. 12. 31
(1)基本养老保险	15,062.95	201,303.86	198,260.72	18,106.09
(2)失业保险费	537.97	7,189.47	7,080.79	646.65
(3)企业年金缴费	-	88,206.06	88,206.06	-
小 计	15,600.92	296,699.39	293,547.57	18,752.74

续上表：

项 目	2018. 1. 1	本期增加	本期减少	2018. 12. 31
(1)基本养老保险	30,766.12	158,834.31	174,537.48	15,062.95

(2) 失业保险费	1,098.79	5,672.72	6,233.54	537.97
(3) 企业年金缴费	-	70,176.48	70,176.48	-
小 计	31,864.91	234,683.51	250,947.50	15,600.92

4. 报告期应付职工薪酬各期末数中无属于拖欠性质的款项。

#### (九) 应交税费

项 目	2019.12.31	2018.12.31
土地使用税	53,760.00	26,880.00

#### (十) 其他应付款

##### 1. 明细情况

项 目	2019.12.31	2018.12.31
其他应付款	28,006,832.12	30,698,276.41

##### 2. 其他应付款

##### (1) 明细情况

项 目	2019.12.31	2018.12.31
暂借款	28,000,000.00	30,690,131.95
应付暂收款	6,832.12	8,144.46
小 计	28,006,832.12	30,698,276.41

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额其他应付款。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
2019.12.31		
杭州西湖数源软件园有限公司	28,000,000.00	暂借款
2018.12.31		
杭州信江科技发展有限公司	18,000,000.00	暂借款
德清兴亚房地产开发有限公司	12,690,131.95	暂借款
小 计	30,690,131.95	

### (十一) 一年内到期的非流动负债

#### 1. 明细情况

项 目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
一年内到期的长期借款	226, 567. 63	-

#### 2. 一年内到期的长期借款

借款类别	2019. 12. 31	2018. 12. 31
保证+抵押	226, 567. 63	-

### (十二) 长期借款

借款类别	2019. 12. 31	2018. 12. 31
保证+抵押	98, 800, 000. 00	-

### (十三) 实收资本

投资人/股东	2019. 1. 1	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	2019. 12. 31	期末出资比例 (%)
杭州西湖数源软件园有限公司	150, 000, 000. 00	50. 00	-	-	150, 000, 000. 00	50. 00
杭州中兴房地产开发有限公司	75, 000, 000. 00	25. 00	-	-	75, 000, 000. 00	25. 00
杭州东部软件园股份有限公司	75, 000, 000. 00	25. 00	-	-	75, 000, 000. 00	25. 00
合 计	300, 000, 000. 00	100. 00	-	-	300, 000, 000. 00	100. 00

#### 续上表:

投资人/股东	2018. 1. 1	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	2018. 12. 31	期末出资比例 (%)
杭州西湖数源软件园有限公司	150, 000, 000. 00	50. 00	-	-	150, 000, 000. 00	50. 00
杭州中兴房地产开发有限公司	75, 000, 000. 00	25. 00	-	-	75, 000, 000. 00	25. 00
杭州东部软件园股份有限公司	75, 000, 000. 00	25. 00	-	-	75, 000, 000. 00	25. 00
合 计	300, 000, 000. 00	100. 00	-	-	300, 000, 000. 00	100. 00

### (十四) 未分配利润

项 目	2019. 12. 31	2018. 12. 31
上年年末余额	-1, 559, 861. 22	-1, 104, 282. 45

加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年年初余额	-1,559,861.22	-1,104,282.45
加：本期净利润	-506,603.33	-455,578.77
设定受益计划变动额结转留存收益	-	-
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
期末未分配利润	-2,066,464.55	-1,559,861.22

#### (十五) 营业收入/营业成本

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本
其他业务收入	226,965.29	225,374.30	375,053.21	373,450.73

#### (十六) 税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
土地使用税	53,760.00	53,760.00
印花税	5,451.40	179.40
合 计	59,211.40	53,939.40

#### (十七) 销售费用

项 目	2019 年度	2018 年度
业务宣传费	9,466.02	9,466.02

#### (十八) 管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度
工资费用	335,560.65	259,755.68
劳动保险费	116,591.70	74,042.45
住房公积金	38,922.00	27,323.00

职工福利费	9,464.00	5,078.00
劳动保护费	762.93	2,225.46
工会经费	34,764.07	31,712.50
办公费用	1,519.15	16,985.18
业务招待费	34,646.00	17,050.00
差旅费用	26.40	1,400.00
审计费用	22,169.81	25,471.68
低值易耗品摊销	1,964.60	-
残疾人保障金	3,379.64	14,567.23
合 计	599,770.95	475,611.18

#### (十九) 财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息费用	1,313,375.00	-
减：利息收入	1,313,375.00	-
手续费支出	310.00	166.00
合 计	310.00	166.00

#### (二十) 信用减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
其他应收款坏账损失	-8,500.00	-

#### (二十一) 资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	2,400.00

#### (二十二) 营业外收入

项 目	2019 年度	2018 年度
罚没及违约金收入	15,500.00	-

### (二十三) 营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度
搬离安置费	20,000.00	50,000.00
罚款支出	-	1,000.00
合 计	20,000.00	51,000.00

### (二十四) 所得税费用

#### 1. 明细情况

项 目	2019 年度	2018 年度
递延所得税费用	-173,564.05	-130,601.35

#### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2019 年度	2018 年度
利润总额	-680,167.38	-586,180.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	-170,041.85	-146,545.03
调整以前期间所得税的影响	-11,900.00	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,377.80	16,543.68
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	-	-600.00
所得税费用	-173,564.05	-130,601.35

### (二十五) 现金流量表主要项目注释

#### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
银行存款利息收入	259,160.40	13,776.40
增值税留抵税额退回	643,018.44	-
罚款收入	15,500.00	-
临时接电费	-	128,000.00
其他	-	112.80
合 计	917,678.84	141,889.20

#### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
搬离安置费支出	20,000.00	-
付现期间费用	75,548.72	75,584.03
银行手续费支出	310.00	-
其他应付款经营性款项余额减少	1,312.34	-
支付押金保证金	-	50,000.00
罚款	-	51,000.00
合 计	97,171.06	176,584.03

### 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
收回出借杭州中兴房地产开发有限公司资金	74,500,000.00	-
收到杭州中兴房地产开发有限公司资金占用费	1,313,375.00	-
合 计	75,813,375.00	-

### 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
向杭州中兴房地产开发有限公司出借资金	74,500,000.00	-

### 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
收到杭州西湖数源软件园有限公司借款	28,000,000.00	-
收到德清兴亚房地产开发有限公司借款	-	11,000,000.00
收到杭州信江科技发展有限公司借款	-	5,000,000.00
合 计	28,000,000.00	16,000,000.00

### 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
归还德清兴亚房地产开发有限公司借款	12,500,000.00	-
归还杭州信江科技发展有限公司借款	18,000,000.00	-
支付德清兴亚房地产开发有限公司资金占用费	636,104.17	72,872.92

支付杭州信江科技发展有限公司资金占用费	524,175.00	752,252.04
支付杭州西湖数源软件园有限公司资金占用费	1,886,888.91	-
合 计	33,547,168.08	825,124.96

## (二十六) 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项 目	2019 年度	2018 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-506,603.33	-455,578.77
加: 资产减值准备	-	-2,400.00
信用减值损失	8,500.00	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,039.32	994.66
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)	-	-
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)	-	-
净敞口套期损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-173,564.05	-130,601.35
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)	-33,918,975.51	-22,158,768.26
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-827,887.06	-1,883,386.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,646,385.35	9,044,646.83
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“-”号填列)	-	-
其他	-	-

项 目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-27,771,105.28	-15,585,092.98
(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	64,482,298.81	488,396.73
减: 现金的期初余额	488,396.73	901,914.67
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	63,993,902.08	-413,517.94

## 2. 现金和现金等价物

项 目	2019.12.31	2018.12.31
(1) 现金	64,482,298.81	488,396.73
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	64,482,298.81	488,396.73
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	64,482,298.81	488,396.73

## (二十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	297,095,373.00	用于银行借款抵押

截止2019年12月31日, 公司部分开发项目及土地使用权用于借款抵押情况(单位: 万元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
杭州诚园置业有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行	存货	29,709.54	9,880.00	2022-07-21	杭州中兴房地产开发有限公司、杭州信江科技发展有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司

## 六、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

### （一）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的经营位于中国境内，业务以人民币结算，目前无外币资产和负债，因此，本公司不存在汇率风险。

#### 2. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司向银行借款均系固定利率借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

#### 3. 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

## （二）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

### 1. 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- (1) 合同付款已逾期超过 30 天。
- (2) 根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- (3) 债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- (5) 预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- (6) 其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

### 2. 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。

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

(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

(5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

### 3. 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

(1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

(2) 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

(3) 违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

### 4. 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如 GDP 增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

## (三) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币万元)：

项 目	2019. 12. 31				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
应付账款	1,596.06	-	-	-	1,596.06
其他应付款	2,800.68	-	-	-	2,800.68
一年内到期的非流动负债	22.66	-	-	-	22.66
长期借款	-	-	9,880.00	-	9,880.00
金融负债合计	4,419.40	-	9,880.00	-	14,299.40

续上表：

项 目	2018. 12. 31				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
应付账款	842.22				842.22
其他应付款	3,069.83	-	-	-	3,069.83
金融负债合计	3,912.05	-	-	-	3,912.05

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

#### (四) 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于2019年12月31日，本公司的资产负债率为32.47%(2018年12月31日：11.63%)。

### 七、公允价值的披露

#### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

于2019年12月31日，本公司不存在以公允价值计量的资产及负债。

#### (二) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、其他应收款、应付账

款、其他应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

### (一) 关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

母公司/实际控制人	业务性质	注册地	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(%)
杭州西湖数源软件园有限公司	有限责任	杭州	3,800.00	50.00	50.00

本公司的最终控制方为西湖电子集团有限公司。

#### 2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
杭州中兴房地产开发有限公司	本公司股东
德清兴亚房地产开发有限公司	本公司股东之联营企业
杭州信江科技发展有限公司	受同一最终控制方控制

### (二) 关联方交易情况

#### 1. 关联担保情况

##### (1) 明细情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州中兴房地产开发有限公司	杭州诚园置业有限公司	55,000,000.00	2019-08-07	2022-07-21	否
杭州信江科技发展有限公司	杭州诚园置业有限公司	55,000,000.00	2019-08-07	2022-07-21	否
杭州西湖数源软件园有限公司	杭州诚园置业有限公司	98,800,000.00	2019-08-07	2022-07-21	否

##### (2) 关联担保情况说明

杭州中兴房地产开发有限公司、杭州信江科技发展有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司为本公司向浙商银行股份有限公司杭州分行的长期借款提供保证担保。

#### 2. 关联方资金拆借

### (1) 关联方资金拆入

关联方	会计期间	期初余额	拆入金额	归还金额	期末余额	资金占用费支出
德清兴亚房地产开发有限公司	2019年	12,500,000.00	-	12,500,000.00	-	445,972.22
	2018年	1,500,000.00	11,000,000.00	-	12,500,000.00	262,213.20
杭州信江科技发展有限公司	2019年	18,000,000.00	-	18,000,000.00	-	524,175.00
	2018年	13,000,000.00	5,000,000.00	-	18,000,000.00	752,252.04
杭州西湖数源软件园有限公司	2019年	-	28,000,000.00	-	28,000,000.00	1,886,888.91

### (2) 关联方资金拆出

关联方	会计期间	期初余额	拆出金额	收回金额	期末余额	资金占用费收入
杭州中兴房地产开发有限公司	2019年	-	24,500,000.00	24,500,000.00	-	[注]
		-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	1,313,375.00

[注]该笔资金当天拆出当天收回。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 应付关联方款项

关联方名称	关联方名称	2019.12.31	2018.12.31
其他应付款	杭州西湖数源软件园有限公司	28,000,000.00	-
	杭州信江科技发展有限公司	-	18,000,000.00
	德清兴亚房地产开发有限公司	-	12,690,131.95

## 九、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截至资产负债表日，本公司未履行完毕的房产建造合同金额约为7,700.67万元。

#### 2. 其他重大财务承诺事项

本公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
杭州诚园置业有限公司	浙商银行股份有限公司杭州分行	近江单元B-C1-01地块土地使用权	29,709.54	29,709.54	9,880.00	2022-07-21

## **(二) 或有事项**

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

## **十、资产负债表日后非调整事项**

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

杭州诚园置业有限公司

2020年2月13日