

南京康星科技产业园运营管理  
有限公司  
审计报告

中天运[2020]审字第 01446 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

## 目 录

- 1、 审计报告
- 2、 资产负债表
- 3、 利润表
- 4、 现金流量表
- 5、 所有者权益变动表
- 6、 财务报表附注
- 7、 事务所营业执照复印件
- 8、 签字注册会计师资质证明复印件

# 审计报告

中天运[2020]审字第 01446 号

南京康星科技产业园运营管理有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了南京康星科技产业园运营管理有限公司（以下简称南京康星公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度的利润表、现金流量表、股东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，公允反映了南京康星公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 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，我们独立于南京康星公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估南京康星公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算南京康星公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南京康星公司的财务报告过程。

## 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计

准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对南京康星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南京康星公司不能持续经营。

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

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。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二〇年四月十日

## 资产负债表

编制单位: 南京康星科技产业园运营管理有限公司

2019年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、（一）	403,651,113.40	15,853,573.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	七、（二）	14,327,386.80	2,160,674,846.12
其他应收款	七、（三）	962,391,629.94	32,739.00
存货	七、（四）	3,946,012,431.65	21,199,314.11
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>5,326,382,561.79</b>	<b>2,197,760,472.49</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	七、（五）	1,571,630.42	59,982.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			



<b>负债合计</b>		5,366,774,780.42	2,098,005,538.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本	七、（十四）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	七、（十五）	-30,991,358.51	-138,373.64
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		69,008,641.49	99,861,626.36
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		5,435,783,421.91	2,197,867,164.74

法定代表人：张纯楷

主管会计工作负责人：黄国祥

会计机构负责人：蒋云霞

## 利润表

编制单位：南京康星科技产业园运营管理有限公司

2019 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
税金及附加		2,713,101.10	
销售费用	七、（十六）	22,739,755.16	9,314.00
管理费用	七、（十六）	5,321,147.70	128,153.93
研发费用	七、（十六）		
财务费用	七、（十六）	69,488.20	905.71
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			

二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-30,843,492.16	-138,373.64
加：营业外收入	七、（十七）	56,000.00	
减：营业外支出	七、（十八）	52,394.17	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,839,886.33	-138,373.64
减：所得税费用	七、（十九）	13,098.54	
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）		-30,852,984.87	-138,373.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,852,984.87	-138,373.64
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-30,852,984.87	-138,373.64
七、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：张纯楷

主管会计工作负责人：黄国祥

会计机构负责人：蒋云霞

## 现金流量表

编制单位：南京康星科技产业园运营管理有限公司

2019 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,000,428,478.00	
收到的税费返还		-	

收到其他与经营活动有关的现金		877,763,583.56	15,000,000.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,878,192,061.56</b>	<b>15,000,000.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,776,886,858.59	2,161,409,959.56
支付给职工以及为职工支付的现金		4,968,488.85	13,255.62
支付的各项税费		46,756,908.93	
支付其他与经营活动有关的现金		895,360,532.07	15,162,413.20
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,723,972,788.44</b>	<b>2,176,585,628.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,845,780,726.88</b>	<b>-2,161,585,628.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,091,432.20	56,131.69
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,091,432.20</b>	<b>56,131.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,091,432.20</b>	<b>-56,131.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	100,000,000.00
取得借款收到的现金		1,374,600,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		1,397,819,000.00	2,098,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,772,419,000.00</b>	<b>2,198,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,502,837.78	
支付其他与筹资活动有关的现金		502,246,463.00	20,504,666.67
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>536,749,300.78</b>	<b>20,504,666.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,235,669,699.22</b>	<b>2,177,495,333.33</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>387,797,540.14</b>	<b>15,853,573.26</b>
加：期初现金及现金等价物余额		15,853,573.26	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>403,651,113.40</b>	<b>15,853,573.26</b>

法定代表人：张纯楷

主管会计工作负责人：黄国祥

会计机构负责人：蒋云霞

## 所有者权益变动表

编制单位：南京康星科技产业园运营管理有限公司

2019 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本金额										
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		100,000,000.00									-138,373.64	99,861,626.36
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-138,373.64	99,861,626.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,852,984.87	-30,852,984.87
（一）综合收益总额											-30,852,984.87	-30,852,984.87
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												



2. 对所有者（或股东）的分配														
3. 其他														
（四）所有者权益内部结转			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
（五）专项储备提取和使用			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
<b>四、本年年末余额</b>			100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,991,358.51	69,008,641.49

法定代表人：张纯楷

主管会计工作负责人：黄国祥

会计机构负责人：蒋云霞

## 所有者权益变动表

编制单位：南京康星科技产业园运营管理有限公司

2019 年度

单位：人民币元

项 目	附注	上年金额										
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
<b>一、上年年末余额</b>												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年初余额</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-138,373.64	99,861,626.36	
（一）综合收益总额										-138,373.64	-138,373.64	
（二）所有者投入和减少资本		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	
1. 股东投入的普通股		100,000,000.00									100,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积												



2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备提取和使用			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
<b>四、本年年末余额</b>			100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-138,373.64	99,861,626.36

法定代表人：张纯楷

主管会计工作负责人：黄国祥

会计机构负责人：蒋云霞

# 南京康星科技产业园运营管理有限公司

## 财务报表附注

2019年1月1日—2019年12月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

### 一、企业的基本情况

南京康星科技产业园运营管理有限公司(以下简称“本公司”)由股东共同出资组建而成。本公司营业执照主要信息为:

统一社会信用代码: 91320191MA1X7TBM6U

公司类型: 有限责任公司

住所: 南京市江北新区研创园团结路99号孵鹰大厦966室

法定代表人: 张纯楷

注册资金: 10000万元

成立日期: 2018年9月20日

经营范围: 科技产业园区投资、开发及经营管理; 产业园范围内基础设施及市政建设的投资、开发与管理、房屋租赁、物业管理; 技术开发、转让、服务; 科技企业孵化; 工业产品研发、科技研发及技术交流; 高科技电子产品开发、生产及销售; 停车场管理服务; 会议及展览服务; 房地产开发、经营、销售、租赁、物业管理。(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

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 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42项具体会计准则, 以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 三、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、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况以及2019年度的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

#### (一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度, 即每年1月1日起至12月31日止。

#### (二) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币, 编制财务报表采用的货币为人民币。

#### (三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本; 当所

确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

#### （四）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （五）外币业务和外币报表折算

##### 1、外币业务折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币。其他外币交易在初始确认时按交易发生日即期汇率折合为人民币。

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，计入其他综合收益；其他差额作为公允价值变动损益计入当期损益。

##### 2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

对境外经营的外币报表折算时，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，股东权益项目中除“未分配利润”及“其他综合收益”中的外币报表折算差额项目外，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的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在“其他综合收益”中列示。

现金流量表中的项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

#### （六）金融工具

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。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

##### 1、金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

金融资产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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金

融资产的持有意图和持有能力等。

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（包括交易性金融负债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）以及其他金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售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负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

## 2、金融资产转移的确认和计量

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

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，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

## 3、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

## 5、金融资产减值

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，根据测试结果计提减值准备。

金融资产发生减值时，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。可供出售金融资产发生减值时，将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当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

金融资产发生事实损失，应当对金融资产按照本公司的审批程序进行核销处理。

## 6、金融资产和金融负债的抵消

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）企业具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）企业计划以净额结算，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。

## 7、金融负债和权益工具的区分及相关处理

### （1）金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

（1）该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

### （2）相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据本附注 1 和 3 处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

## （七）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、预付账款、其他应收款和长期应收款等。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

### 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

单项金额为 1000 万元及以上的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额为 1000 万元及以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，会同单项金额非重大的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合计提坏账准备。

## 2、按组合计提坏账准备的应收款项：

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	账龄分析法	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2：无风险组合	其他组合方法	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，包括政府款项、关联方、保证金等应收款项。

### 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

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）	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	20.00	20.00
3 至 4 年	30.00	30.00
4 至 5 年	70.00	70.00
5 年以上	100.00	100.00

### 组合中，采用其他方法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
政府款项、关联方、保证金等	0	0

## 3、单项金额虽不重大但应单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	单项金额未达到 1000 万元，且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

## （八）存货

### 1、存货的分类

本公司存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品等；非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、生产成本等。

- ①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。
- ②在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

### 2、存货取得和发出的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量，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。

①公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本公司拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

②为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、（十二）“借款费用”计价。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

领用和发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。包装物采用一次摊销法。

## （九）长期股权投资

### 1、初始投资投资成本确定

#### （1）通过企业合并形成的长期股权投资

①对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。通过非一揽子的多次交易分步实现的同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益

②对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日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，作为该投资的初始投资成本。通过非一揽子的多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司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。

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### 2、后续计量及损益确认方法

#### （1）对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

## (2) 对合营企业和联营企业的投资

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。对采用权益法核算的长期股权投资，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，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及所有者权益的其他变动的份额时，本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在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。

## 3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的重大判断和假设及变更情况

(1) 确定对被投资单位具有控制的依据：①当直接或间接持有 50%以上的表决权且没有其他条款或合同安排表明不具有控制的情形；②虽不足 50%应考虑下列因素，判断是否具有控制：

- 其一、能任命或批准被投资单位关键管理人员；
- 其二、出于自身利益决定或否决被投资单位相关活动；
- 其三、能掌控被投资方董事会等类似权利机构成员任命程序，或取得其他表决权代理权；
- 其四、与被投资单位关键管理人员或董事会等类似权利机构中的多数成员存在关联方关系；
- 其五、其他合同安排产生的权利。

(2) 确定对被投资单位具有共同控制的依据：按照合同约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

(3) 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，表明对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，并具有重大影响：

- ① 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ② 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③ 向被投资单位派出管理人员；
- ④ 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤ 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

#### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

#### 5、长期股权投资的处置

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

### （十）固定资产

#### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

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

#### 2、固定资产分类、计价方法和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他；固定资产应当按照成本进行初始计量；折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20	0.00%	5.00%
机器设备	10	0.00%	10.00%
运输工具	4	0.00%	25.00%
家具及工器具	5	0.00%	20.00%

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
电子设备	3	0.00%	33.33%

### 3、固定资产后续支出的会计处理方法

#### (1) 资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件：1) 具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算，并经过内部管理部门审批；2) 能明显延长固定资产使用年限，经内部固定资产管理部门鉴定后确认；或者明显改变使用功能，致使固定资产经济利益实现方式有重大改变，经内部资产管理部门鉴定后确认。

#### (2) 费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

### 4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

### 5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使这种选择权；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承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## (十一) 在建工程

### 1、在建工程的初始计量

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。本公司在建工程初始计量按照实际造价成本确认。

### 2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### 3、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

## (十二) 借款费用

### 1、借款费用资本化和费用化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

### 2、借款费用资本化的条件

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 3、资本化金额的确定方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或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，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照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；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

### （十三）无形资产

#### 1、无形资产的确 认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （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、无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

#### 3、无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

#### 4、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

### （十四）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包

括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### （十五）职工薪酬

职工薪酬是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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1、短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### 2、离职后福利

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

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两种类型。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

本公司设定受益计划是在与职工达成协议或制定章程或办法后，根据条款规定根据预期累计福利单位法确定形成最终现时义务，并归属于职工提供设定收益计划义务的服务期间，计入归属期间的当期损益或相关资产成本。

#### 3、辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在（1）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和（2）确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的，应当按照短期薪酬的相关规定处理；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

#### 4、其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

### （十六）收入

#### 1、销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确

认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## 2、房地产销售收入

签订了销售合同，房地产已完工验收合格，并达到销售合同约定的可交付使用条件，同时房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现。

## 3、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，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，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：①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；②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。

## 4、让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

### （十七）政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

#### 1、政府补助的分类

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。

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，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

#### 2、政府补助会计处理

##### （1）取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量。

##### （2）政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或

冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

### （3）政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②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；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

### （十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

除因企业合并和直接计入股东权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认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。如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

2、资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产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。

### （十九）租赁

#### 1、租赁的分类

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

#### 2、融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；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，只有承租人才能使用。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### (一) 会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更

### (二) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更。

### (三) 重要前期差错更正

本公司在报告期内重要前期差错更正。

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	9%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
个人所得税	应纳税所得	七级累进

### (二) 税收优惠及批文

无。

## 七、财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	51,155.75	
银行存款	403,599,957.65	15,853,573.26
其他货币资金		
合计	403,651,113.40	15,853,573.26
其中：存放在境外的款项总额		

### (二) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	14,327,386.80	100.00		2,160,674,846.12	100.00	
1至2年						
2至3年						
3年以上						
合计	14,327,386.80	100.00		2,160,674,846.12	100.00	

## 2. 按欠款方归集的期末余额较大的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
常州市华江建筑工程有限公司	14,076,638.80	98.25	
杭州林风园林工程有限公司	32,528.00	0.23	
江苏五星舒适家居有限公司	104,415.00	0.73	
南京五星暖通工程有限公司	113,805.00	0.79	
合计	14,327,386.80	100.00	

## (三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	962,391,629.94	32,739.00
合计	962,391,629.94	32,739.00

## 1. 其他应收款项

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	962,391,629.94	100.00			962,391,629.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	962,391,629.94	100.00		—	962,391,629.94

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备	32,739.00	100.00			32,739.00

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
的其他应收款					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	32,739.00	100.00		—	32,739.00

## (1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合中, 按个别认定组合计提坏账准备的其他应收账款情况:

账龄	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
备用金	549,226.92			
保证金、押金	7,246,943.02			
其他无风险组合	954,595,460.00			
合计	962,391,629.94		—	

## (2) 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

债务人名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
嘉兴市金源机械设备租赁有限公司	往来款	954,595,460.00	一年以内	99.19	
南京市江北新区住房建设与管理中心	保证金	7,218,404.02	一年以内	0.75	
合计		961,813,864.02		99.94	

## (四) 存货

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在建房地产开发产品	3,946,012,431.65		3,946,012,431.65	21,199,314.11		21,199,314.11
库存商品(产成品)						
周转材料(包装物、低值易耗品等)						
消耗性生物资产						
其他						
合计	3,946,012,431.65		3,946,012,431.65	21,199,314.11		21,199,314.11

## (五) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,571,630.42	59,982.68
固定资产清理		
合计	1,571,630.42	59,982.68

## 1. 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	59,982.68	1,855,270.59		1,915,253.27
其中：运输设备		1,436,543.59		1,436,543.59
电子设备	57,652.58	353,853.02		411,505.60
家具及工器具	2,330.10	64,873.98		67,204.08
二、累计折旧合计		343,622.85		343,622.85
其中：运输设备		256,891.85		256,891.85
电子设备		81,496.36		81,496.36
家具及工器具		5,234.64		5,234.64
三、固定资产账面净值合计	59,982.68	—	—	1,571,630.42
其中：运输设备		—	—	1,179,651.74
电子设备	57,652.58	—	—	330,009.24
家具及工器具	2,330.10	—	—	61,969.44
四、减值准备合计				
其中：运输设备				
电子设备				
家具及工器具				
五、固定资产账面价值合计	59,982.68	—	—	1,571,630.42
其中：运输设备		—	—	1,179,651.74
电子设备	57,652.58	—	—	330,009.24
家具及工器具	2,330.10	—	—	61,969.44

## (六) 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不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	28,751,997.54	115,007,990.16		
预售收入预缴企业所得税	28,751,997.54	115,007,990.16		
二、递延所得税负债				
固定资产加速折旧				

## (七) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	28,777,947.22	46,709.57
预缴税款	50,299,284.94	
合计	79,077,232.16	46,709.57

## (八) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	224,466,054.23	
1至2年		
2至3年		
3年以上		
合计	224,466,054.23	

**(九) 预收款项**

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,000,428,478.00	
1年以上		
合计	1,000,428,478.00	

**(十) 应付职工薪酬****1. 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		7,351,100.30	7,351,100.30	
二、离职后福利-设定提存计划		234,288.96	234,288.96	
三、辞退福利		110,000.00	110,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计		7,695,389.26	7,695,389.26	

**2. 短期薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		6,530,391.94	6,530,391.94	
二、职工福利费		494,585.15	494,585.15	
三、社会保险费		136,583.21	136,583.21	
其中：医疗保险费		123,865.15	123,865.15	
工伤保险费		2,323.38	2,323.38	
生育保险费		10,394.68	10,394.68	
四、住房公积金		179,940.00	179,940.00	
五、工会经费和职工教育经费		9,600.00	9,600.00	
合计		7,351,100.30	7,351,100.30	

**3. 设定提存计划列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		227,377.24	227,377.24	
二、失业保险费		6,911.72	6,911.72	
三、企业年金缴费				
合计		234,288.96	234,288.96	

## (十一) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税				
消费税				
资源税				
企业所得税		28,765,096.08	5,141,126.78	23,623,969.30
城市维护建设税				
房产税				
土地使用税		337,577.27	193,927.37	143,649.90
个人所得税	792.38	355,806.11	356,598.49	
教育费附加(含地方教育费附加)				
其他税费		2,377,348.00	2,266,513.00	110,835.00
合计	792.38	31,835,827.46	7,958,165.64	23,878,454.20

## (十二) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	144,059,615.99	
应付股利		
其他应付款	2,599,342,178.00	2,098,004,746.00
合计	2,743,401,793.99	2,098,004,746.00

## 1. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他利息	144,059,615.99	
合计	144,059,615.99	

## 2. 其他应付款项

## (1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	年初余额
企业间借款	2,585,552,537.00	2,098,000,000.00
往来款	13,654,513.16	
报销款	135,127.84	
其他		4,746.00
合计	2,599,342,178.00	2,098,004,746.00

## (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
深圳康佳电子科技有限公司	416,000,000.00	未到期
江苏五星电器有限公司	230,000,000.00	未到期
康佳集团股份有限公司	144,930,000.00	未到期
合计	790,930,000.00	

## (十三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
质押+抵押+保证借款	1,374,600,000.00	
合计	1,374,600,000.00	

## (十四) 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(%)
合计	100,000,000.00	100.00	17,000,000.00	17,000,000.00	100,000,000.00	100.00
南京新浩宁房地产开发有限公司	34,000,000.00	34.00	7,000,000.00		41,000,000.00	41.00
深圳康佳电子科技有限公司	30,000,000.00	30.00		17,000,000.00	13,000,000.00	13.00
江苏五星电器有限公司	15,000,000.00	15.00			15,000,000.00	15.00
深圳市康佳投资控股有限公司	21,000,000.00	21.00			21,000,000.00	21.00
南京广源科技产业园管理有限公司			10,000,000.00		10,000,000.00	10.00

## (十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	-138,373.64	
本期增加额	-30,852,984.87	-138,373.64
其中：本期净利润转入	-30,852,984.87	-138,373.64
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		

项 目	本期金额	上期金额
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-30,991,358.51	-138,373.64

## (十六) 销售费用、管理费用、财务费用

## 1. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,951,669.58	
办公费	113,940.32	
差旅费	20,790.16	
业务招待费	43,896.14	
车辆、运输费	31,620.75	
折旧、摊销费	33,439.59	
广告宣传费	7,864,592.67	
水电费	23,192.02	
邮电通讯费	2,136.34	
营销活动费用	2,639,982.06	
住宅代理费	7,204,791.31	
销售物料制作费	1,661,939.34	
其他	147,764.88	9,314.00
合计	22,739,755.16	9,314.00

## 2. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,542,383.86	6,960.00
固定资产折旧	303,367.29	
低值易耗品	59,209.33	
办公费	227,365.97	1,584.24
差旅费	164,183.18	11,802.30
车辆、运输费	195,966.87	
业务招待费	1,419,759.82	57,768.45
物业费	23,430.00	38,500.00
中介机构咨询、服务费	69,481.13	
租赁费	86,400.00	
邮电通讯费	53,287.00	
其他	176,313.25	11,538.94
合计	5,321,147.70	128,153.93

## 3. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入		
手续费支出	69,488.20	905.71
汇兑损益		
合计	69,488.20	905.71

## (十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关政府补助			
固定资产报废利得			
罚没利得			
其他	56,000.00		56,000.00
合计	56,000.00		56,000.00

## (十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
资产报废损失			
对外捐赠	50,000.00		50,000.00
滞纳金	2,394.17		2,394.17
合计	52,394.17		52,394.17

## (十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	13,098.54	
递延所得税调整		
合计	13,098.54	

## (二十) 非货币性资产交换

无。

## (二十一) 现金流量表补充资料

1. 企业应当采用间接法在现金流量表附注中披露将净利润调节为经营活动现金流量的信息。格式如下：

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-30,852,984.87	-138,373.64
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	336,806.88	
无形资产摊销		

补充资料	本期发生额	上期发生额
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）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-28,751,997.54	
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）	-3,924,813,117.54	-21,199,314.11
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,183,988,568.38	-32,739.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	954,311,997.81	-2,140,215,201.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,845,780,726.88	-2,161,585,628.38
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	403,651,113.40	15,853,573.26
减：现金的年初余额	15,853,573.26	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	387,797,540.14	15,853,573.26

## 2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	403,651,113.40	15,853,573.26
其中：库存现金	51,155.75	
可随时用于支付的银行存款	403,599,957.65	15,853,573.26
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	403,651,113.40	15,853,573.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 八、或有事项

无。

## 九、资产负债表日后事项

无。

## 十、关联方关系及其交易

### (一) 本企业的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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 (%)
南京新浩宁房地产开发有限公司	南京	房地产开发	14142.86万美元	41.00	41.00

### (二) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
深圳市康佳投资控股有限公司	对本公司施加重大影响的投资方
深圳康佳电子科技有限公司	对本公司施加重大影响的投资方
康佳集团股份有限公司	对本公司施加重大影响的投资方

### (三) 关联方交易情况

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京新浩宁房地产开发有限公司	资金占用利息	19,004,358.18	238,000.00
深圳市康佳投资控股有限公司	资金占用利息	13,766,444.45	7,253,333.33
深圳康佳电子科技有限公司	资金占用利息	55,542,222.21	10,346,666.67
康佳集团股份有限公司	资金占用利息	36,124,591.14	

### (四) 关联方应收应付款项

#### 1. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京新浩宁房地产开发有限公司	521,063,537.00	49,000,000.00
应付利息	南京新浩宁房地产开发有限公司	19,004,358.18	
其他应付款	深圳市康佳投资控股有限公司		749,000,000.00
应付利息	深圳市康佳投资控股有限公司	13,766,444.45	
其他应付款	深圳康佳电子科技有限公司	416,000,000.00	1,070,000,000.00
应付利息	深圳康佳电子科技有限公司	44,662,222.21	
其他应付款	康佳集团股份有限公司	144,930,000.00	
应付利息	康佳集团股份有限公司	36,124,591.14	

## 十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

无。

## 十二、财务报表的批准

本财务报表业经本公司股东会于 2020 年 4 月 10 日决议批准。

南京康星科技产业园运营管理有限公司

2020 年 4 月 10 日

第 9 页至第 34 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名： \_\_\_\_\_

签名： \_\_\_\_\_

签名： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_