

兰州同创嘉业房地产开发有限公司

审 计 报 告

2018 年度、2019 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、资产负债表	4-5
三、利润表	6
四、现金流量表	7
五、所有者权益变动表	8-9
六、财务报表附注	10-59

委托单位：兰州同创嘉业房地产开发有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

审计报告

利安达审字[2020]第 2362 号

兰州同创嘉业房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了兰州同创嘉业房地产开发有限公司（以下简称“同创嘉业公司”）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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了同创嘉业公司 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，我们独立于同创嘉业公司，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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，同创嘉业公司目前主要业务为永登县“亚太玫瑰园”项目的房地产开发，亚太玫瑰园共分 A、B、C、D 四区开发。A 区开发完成后，B-D 区的开发由于涉及居民拆迁和资金紧张，进展缓慢。2019 年末，该项目 A 区只剩余少量商铺与车位可售，而商铺与车位的销售在当地不存在活跃市场，销售比较困难，新的开发产品又无法接续，导致可售房源严重不足。公司难以获取稳定的经营现金流。这些情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。同创嘉业公司已在附注二（二）中充分披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要情况或

事项，以及同创嘉业公司管理层针对这些事项和情况的应对计划。

该事项不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

同创嘉业公司管理层（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，管理层负责评估同创嘉业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同创嘉业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同创嘉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。

（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，就可能导致对同创嘉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同创嘉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（包括披露），并评价财务报表是否

公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二〇年六月十日

资产负债表

编制单位：兰州同创嘉业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	12,169,106.56	3,312,633.85
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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	六、2	200,000.00	200,000.00
其他应收款	六、3	3,374,738.35	164,933.90
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、4	143,557,508.60	152,395,680.85
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、5	385,793.97	
流动资产合计		159,687,147.48	156,073,248.60
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、6	2,271,726.41	2,633,642.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、7		400,095.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,271,726.41	3,033,737.98
资产总计		161,958,873.89	159,106,986.58

(转下页)

资产负债表(续)

编制单位: 兰州同创嘉业房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、8	35,000,000.00	
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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、9	14,169,564.92	17,082,862.01
预收款项	六、10	15,450,085.03	15,408,146.66
应付职工薪酬	六、11	64,261.00	
应交税费	六、12	2,731,361.00	2,214,371.26
其他应付款	六、13	13,797,252.76	20,283,763.95
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、14		20,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		81,212,524.71	74,989,143.88
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		81,212,524.71	74,989,143.88
股东权益:			
股本	六、15	80,000,000.00	80,000,000.00
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	六、16	57,400.61	57,400.61
未分配利润	六、17	688,948.57	4,060,442.09
股东权益合计		80,746,349.18	84,117,842.70
负债和股东权益总计		161,958,873.89	159,106,986.58

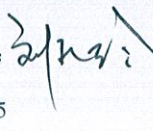
载于第10页至第59页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

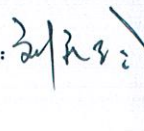
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

编制单位：兰州同创嘉业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度
一、营业收入	六、18	13,911,871.59	37,721,516.23
减：营业成本	六、18	12,860,265.26	33,615,376.63
税金及附加	六、19	227,498.73	258,502.17
销售费用	六、20	325,737.12	440,101.16
管理费用	六、21	1,403,299.67	1,480,608.91
研发费用			
财务费用	六、22	1,937,949.10	2,465,324.66
其中：利息费用		1,943,082.29	2,491,355.47
利息收入		11,739.52	38,248.75
加：其他收益			
投资收益（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、23	-36,414.19	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、24		-273,019.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,879,292.48	-811,417.25
加：营业外收入	六、25	240,356.00	
减：营业外支出	六、26	332,461.83	720,310.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,971,398.31	-1,531,727.54
减：所得税费用	六、27	400,095.21	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,371,493.52	-1,531,727.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,371,493.52	-1,531,727.54
（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、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		-3,371,493.52	-1,531,727.54

载于第10页至第59页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

6 刘红

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：兰州同创嘉业房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		13,714,469.40	19,425,881.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	403,056.26	335,840.46
经营活动现金流入小计		14,117,525.66	19,761,722.44
购买商品、接受劳务支付的现金		6,487,144.45	2,053,745.40
支付给职工以及为职工支付的现金		840,067.91	952,578.44
支付的各项税费		683,283.16	2,822,079.25
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	12,030,262.92	15,789,372.14
经营活动现金流出小计		20,040,758.44	21,617,775.23
经营活动产生的现金流量净额		-5,923,232.78	-1,856,052.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		40,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	六、28	16,300,000.00	
筹资活动现金流入小计		56,300,000.00	
偿还债务支付的现金		25,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,943,082.29	2,491,355.47
支付其他与筹资活动有关的现金	六、28	15,200,000.00	
筹资活动现金流出小计		42,143,082.29	12,491,355.47
筹资活动产生的现金流量净额		14,156,917.71	-12,491,355.47
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		8,233,684.93	-14,347,408.26
加：期初现金及现金等价物余额		1,393,687.07	15,741,095.33
六、期末现金及现金等价物余额		9,627,372.00	1,393,687.07

载于第10页至第59页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王毅

主管会计工作负责人：刘红

会计机构负责人：刘红

股东权益变动表

编制单位：兰州同创嘉业房地产开发有限公司

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	80,000,000.00								57,400.61		4,060,442.09	84,117,842.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	80,000,000.00								57,400.61		4,060,442.09	84,117,842.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-3,371,493.52	-3,371,493.52
（一）综合收益总额											-3,371,493.52	-3,371,493.52
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	80,000,000.00								57,400.61		688,948.57	80,746,349.18

载于第10页至第59页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

编制单位: 兰州同创嘉业房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	股本	2018年度			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	其他权益工具	其他								
一、上年年末余额	80,000,000.00								57,400.61		5,592,169.63	85,649,570.24
加: 会计政策变更	62,010,256.4											
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	80,000,000.00								57,400.61		5,592,169.63	85,649,570.24
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-1,531,727.54	-1,531,727.54
(一) 综合收益总额											-1,531,727.54	-1,531,727.54
(二) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)												
2、盈余公积转增资本 (或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	80,000,000.00								57,400.61		4,060,442.09	84,117,842.70

载于第10页至第59页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

兰州同创嘉业房地产开发有限公司

2018 年度、2019 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

兰州同创嘉业房地产开发有限公司(以下简称“本公司”)是由朱全祖、俞金花共同投资成立的有限公司, 公司于2008年5月14日向甘肃省工商行政管理局申请工商注册登记, 营业执照注册号: 620100200015183, 本公司注册资本为人民币2000万元, 其中朱全祖1600万元, 持股比例为80%, 俞金花投资400万元, 持股比例为20%。

2008年7月, 朱全祖将其所持股份1020万元转让给兰州亚太工贸有限公司(兰州亚太工贸有限公司于2008年10月更名为兰州亚太工贸集团有限公司), 转让后兰州亚太工贸有限公司持股1020万元, 占51%, 朱全祖持股580万元, 占29%, 俞金花持股400万元, 占20%。

2009年2月, 朱全祖将其所持股份580万元转让给兰州亚太工贸集团有限公司, 转让后兰州亚太工贸集团有限公司持股1600万元, 占80%, 俞金花持股400万元, 占20%。

2009年6月, 兰州亚太工贸集团有限公司向本公司增资6000万元, 增资后本公司注册资本为8000万元, 其中兰州亚太工贸集团有限公司持股7600万元, 占95%, 俞金花持股400万元, 占5%。

2009年9月, 兰州亚太工贸集团有限公司将本公司84.156%的股权作价转让给海南亚太实业发展股份有限公司, 转让后, 本公司注册资本8000万元, 其中, 海南亚太实业发展股份有限公司持股6,732.48万元, 占84.156%, 兰州亚太工贸集团有限公司持股867.52万元, 占10.844%, 俞金花持股400万元, 占5%。

公司统一社会信用代码: 91620100670846742W; 法定代表人: 张毅铭; 公司住所: 甘肃省兰州市永登县城关镇文昌路亚太玫瑰园A01号楼附楼3F-4F; 公司经营范围: 房地产开发, 商品房销售, 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); 公司营业期限: 2008年5月14日至2028年5月13日。

二、财务报表的编制基础

(一) 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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42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。

（二）持续经营

本公司财务报表以持续经营假设为基础。

本公司的业务目前主要为房地产开发，现开发的项目为永登县“亚太玫瑰园”。亚太玫瑰园共分A、B、C、D四区开发。A区开发完成后，B-D区的开发由于涉及大量居民的拆迁且公司资金紧张，进展缓慢。截止2019年12月31日，A区开发的产品，只剩下少量的商铺和车位可售，但由于当地不存在活跃市场、商铺和车位的变现比较困难；新的开发产品又无法接续，导致可售房源严重不足，公司无法获取稳定的现金流。这些情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

为保证持续经营能力，公司根据目前实际情况，拟采取下列应对措施：

- 1、2020年我公司将加大对剩余商铺的销售力度，加快资金的回收。
- 2、B-D区项目的开发资金可以通过抵押土地等方式获取银行贷款支持。
- 3、公司控股股东和实际控制人承诺于2019年10月31日之前（已延期至2020年3月31日之前）、2020年3月31日之前、2020年6月30日之前分别给予1,000万元，用于项目建设资金。

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2018年12月31日、2019年12月31日的财务状况及2018年度、2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策及会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

（二）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。

（三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过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。

（五）金融工具

2019 年 1 月 1 日前适用于原准则：

1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①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；②其他金融负债。

2、金融工具的确认依据

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权益工具的合同。本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产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，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 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，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

① 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，按照成本计量。

② 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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A. 《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B. 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。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

5、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，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则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公允价值的确定方法

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。本公司公允价值计量按《企业会计准则第39号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

（1）公允价值初始计量

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交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

（2）公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司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，才使用不可观察输入值。

（3）公允价值的层次划分

本公司将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。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法

和期权定价模型等。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

(1) 持有至到期投资

持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

对持有至到期投资的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该持有至到期投资在转回日的摊余成本。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四（六）。

(3) 可供出售金融资产

当综合相关因素判断可供出售金融资产公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售金融资产发生减值。应将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的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。

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，或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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观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，计入当期损益。

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但是，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，或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发生的减值损失，不予转回。

本公司判断可供出售金融资产公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。

成本的计算方法	取得时按支付对价（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）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

2019 年 1 月 1 日之后适用于新准则：

在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、确认和计量

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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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，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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除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

担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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、金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

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）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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）的合同条款作出实质性修改的，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。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

7、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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（六）金融资产减值

2019 年 1 月 1 日之前（适用于原准则）：

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将金额为 500 万元以上（含）的应收款项确

认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提；单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 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

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

本公司采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、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。

2019 年 1 月 1 日之后（适用于新准则）：

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的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，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 单项组合

公司将全部客户纳入信用管理，定期进行信用风险评估，对出现信用减值迹象的应收账款统一纳入单项组合进行单独测试并单独计提预期信用损失。该单项组合的预期信用损失为整个

续存期内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。单独测试发现客观证据不足的，纳入信用风险组合计提预期信用损失。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失时，公司将其纳入账龄组合计提预期信用损失。各账龄区间对应的预期信用损失率如下：

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)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3 年以上	100	100

(七) 存货

1、存货类别

本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量；开发成本包括土地及拆迁安置成本、建筑安装工程支出及其他成本支出（含设备费、前期费、配套设施费用等）；存货的发出采用加权平均法。

3、确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工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。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(八) 固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- (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、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产分为房屋建筑物、机器设备、运输设备及其他设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	10-40	2.38-9.50
机器设备	5	5-15	6.33-19.00
运输设备	5	5-9	10.56-19.00
其他设备	5	5-8	11.88-19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的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；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。

（九）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

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。

2、资本化期间

资本化期间，是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。

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。在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后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3、资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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。

（2）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，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。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。在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

专门借款发生的辅助费用，在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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十）无形资产

本公司无形资产主要包括软件、土地使用权、特许经营权等。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

本公司无形资产按照成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

（2）后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

（1）来源于合同性权利或者其他法定权利的无形资产，其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限；

（2）合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明延续不需要付出大

额成本的，续约期一并记入使用寿命；

(3) 合同或者法律没有使用寿命的，综合各方面情况判断，如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等，以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命；

(4) 按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据：

(1) 来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；

(2) 综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

4、内部研究、开发支出会计政策

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。

(十一) 长期资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模

式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 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公司经营所处的经济、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，从而对公司产生不利影响。
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司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。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当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。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、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

都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

（十二）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。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，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，短期薪酬和辞退福利除外。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，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为公司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。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从

设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

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：①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

（十三）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务。
- （2）该义务的履行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该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- （1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时, 最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的, 则补偿金额在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核, 有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数, 按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十四) 收入

1、销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; 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; 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(1) 房地产开发产品收入

本公司房地产销售的确认除满足上述收入原则外还必须满足“①工程已经竣工验收并在相关主管部门备案; ②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的义务; ③房产出售价款已取得; ④与销售房地产相关的成本能够可靠计量; ⑤与业主办理了房产交付手续。”五个条件。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下, 于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足: ①收入的金额能够可靠地计量; ②相关的经济利益很可能流入企业; ③交易的完工程度能够可靠地确定; ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计, 则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入, 并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的, 则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时, 如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的, 将销售商品部分和提供劳务部分分别处理; 如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分, 或虽能区分但不能够单独计量的, 将该合同全部作为销售商品处

理。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（十五）政府补助

1、 政府补助的确认条件

（1）企业能够满足政府补助所附条件；

（2）企业能够收到政府补助。

2、 政府补助的类型及会计处理方法

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，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本公司将其划分为与收益相关的政府补助。

（1）与资产相关的政府补助，公司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，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

（3）与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、 政府补助的计量

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。

4、 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理

(1) 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。

(2) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

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，本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) 对于与子公司、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。

3、递延所得税负债的确认依据

本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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；

(2) 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（或可抵扣亏损）。

对于与子公司、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，不确认递延所得税负债。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当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取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。

在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

（十七）租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

1、经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人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。

2、融资租赁的会计处理方法

（1）承租人的会计处理

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。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。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人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按照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。

（十八）重要会计政策和会计估计变更以及前期差错

1、本公司本期发生会计政策变更事项。

2017 年，财政部颁布《关于印发修订<企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量>的通知》（财会[2017]7 号）、《关于印发修订<企业会计准则第 23 号——金融资产转移>的通知》（财会[2017]8 号）、《关于印发修订<企业会计准则第 24 号——套期会计>的通知》（财会[2017]9 号）、《关于印发修订<企业会计准则第 37 号——金融工具列报>的通知》（财会[2017]14 号）；2019 年 5 月 9 日，财政部颁布《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》（财会[2019]8 号），2019 年 5 月 16 日，财政部颁布《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会[2019]9 号）。本公司根据准则执行日按照新修订的上述准则进行会计处理，执行新准则对本公司财务报表未形成影响。

2019 年 4 月 30 日，财政部颁布《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司根据以上通知，对财务报表格式进行了修订，对可比期间比较数据进行了调整。财务报表格式的修订对本公司经营状况和财务成果无重大影响。

2、本公司本期未发生会计估计变更事项。

3、本公司本报告期无前期重大会计差错调整事项。

（十九）重大会计判断和估计

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、金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做

出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

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、长期资产减值准备

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。本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

4、金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。存在下列情形（包含但不限于）之一的，可能表明成本不代表相关金融资产的公允价值，公司对其公允价值进行估值：1）与预算、计划或阶段性目标相比，被投资方业绩发生重大变化。2）对被投资方技术产品实现阶段性目标的预期发生变化。3）被投资方的权益、产品或潜在产品的市场发生重大变化。4）全球经济或被投资方经营所处的经济环境发生重大变化。5）被投资方可比企业的业绩或整体市场所显示的估值结果发生重大变化。6）被投资方的内部问题，如欺诈、商业纠纷、诉讼、管理或战略变化。7）被投资方权益发生了外部交易并有客观证据，包括发行新股等被投资方发生的交易和第三方之间转让被投资方权益工具的交易等。

权益工具投资或合同存在报价的，公司不将成本作为对其公允价值的最佳估计。

5、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。

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、内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	缴纳的流转税	5%
教育费附加	缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税	2%
土地增值税	预收房款额或房款增值额	1.0%、0%、30%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2019-12-31	2018-12-31
现金	20,000.00	20,000.00
银行存款	9,607,372.00	1,373,687.07
其他货币资金	2,541,734.56	1,918,946.78
合计	12,169,106.56	3,312,633.85

(1) 受限的现金和现金等价物：

项目	2019-12-31	2018-12-31
按揭贷款保证金	2,254,186.38	1,918,946.78
法院冻结资金	287,548.18	
合计	2,541,734.56	1,918,946.78

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内				
1 至 2 年			200,000.00	100.00
2 至 3 年	200,000.00	100.00		
3 年以上				
合计	200,000.00	100.00	200,000.00	100.00

(2) 预付账款年末余额单位明细情况：

单位名称	款项的性质	2019/12/31 余额	账龄	占预付账款年末余额合计数的比例(%)
甘肃第七建设集团建筑设计有限公司	往来款	200,000.00	2 至 3 年	100.00
合计		200,000.00		100.00

续表：

单位名称	款项的性质	2018/12/31 余额	账龄	占预付账款年末余额合计数的比例(%)
甘肃第七建设集团建筑设计有限公司	往来款	200,000.00	1 至 2 年	100.00
合计		200,000.00		100.00

3、其他应收款

项目	2019-12-31	2018-12-31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,374,738.35	164,933.90
合计	3,374,738.35	164,933.90

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类披露：

业务内容	2019-12-31	2018-12-31
押金、备用金	2,000.00	1,500.00
代垫款项	115,505.91	165,712.58
保证金	300,120.00	300,120.00
往来款	4,866,927.43	1,570,000.00
其他		1,002.12
减：坏账准备	1,909,814.99	1,873,400.80
合计	3,374,738.35	164,933.90

2) 坏账准备计提情况：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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	3,280.80	1,870,120.00		1,873,400.80
2019 年 1 月 1 日余额在本年：	3,280.80	1,870,120.00		1,873,400.80

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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）	
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	36,414.19			36,414.19
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	39,694.99	1,870,120.00		1,909,814.99

续表：

类别	2018 年 12 月 31 日余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,038,334.70	100.00	1,873,400.80	91.91	164,933.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,038,334.70	100.00	1,873,400.80	91.91	164,933.90

3) 按账龄披露：

账龄	2019-12-31	2018-12-31
1 年以内	3,314,749.90	163,873.26
1 至 2 年	95,417.00	2,841.44
2 至 3 年	2,766.44	
3 年以上	1,871,620.00	1,871,620.00
合计	5,284,553.34	2,038,334.70

4) 其他应收款坏账准备变动情况：

2019/1/1 余额	本期计提数	本期减少数		2019/12/31 余额
		转回数	转销数	
1,873,400.80	36,414.19			1,909,814.99

续表：

2018/1/1 余额	本期计提数	本期减少数		2018/12/31 余额
		转回数	转销数	
1,600,380.85	273,019.95			1,873,400.80

5) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项的性质	2019/12/31 余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
海南亚太实业发展股份有限公司	往来款	3,296,927.43	1 年以内	62.39	32,969.27
永登连生房地产开发有限责任公司	往来款	1,570,000.00	3 年以上	29.71	1,570,000.00
永登县人力资源和社会保障局	保证金	300,120.00	3 年以内	5.68	300,120.00
王惠玲	代垫款项	83,719.06	1 年以内；1 至 2 年	1.58	3,984.62
张能菊	代垫款项	20,102.41	1 年以内；1 至 2 年；2 至 3 年	0.38	829.35
合计		5,270,868.90		99.74	1,907,903.24

续表：

单位名称	款项性质	2018/12/31 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
永登连生房地产开发有限责任公司	往来款	1,570,000.00	3 年以上	77.02	1,570,000.00
永登县人力资源和社会保障局	保证金	300,120.00	3 年以上	14.72	30,012.00
王惠玲	代垫款	78,685.73	1 年以内	3.86	786.86
张能菊	代垫款	32,250.22	1 年以内、1 至 2 年	1.58	433.16
董志民	代垫款	10,083.87	1 年以内	0.49	100.84
合计		1,991,139.82		97.67	1,601,332.86

4、存货

(1) 存货明细情况:

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	115,343,720.91		115,343,720.91	111,611,277.90		111,611,277.90
开发产品	28,213,787.69		28,213,787.69	40,784,402.95		40,784,402.95
合计	143,557,508.60		143,557,508.60	152,395,680.85		152,395,680.85

(2) 开发成本明细情况:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019-12-31	2018-12-31
亚太玫瑰园 B、C、D 区	2020/4/1	2023/12/31	71578 万元	115,343,720.91	111,611,277.90

(3) 开发产品明细情况:

项目名称	竣工时间	2019/1/1	本期增加	本期减少	2019/12/31
亚太玫瑰园 A 区	2016/12/31	40,784,402.95	289,650.00	12,860,265.26	28,213,787.69
合计		40,784,402.95	289,650.00	12,860,265.26	28,213,787.69

续表:

项目名称	竣工时间	2018/1/1	本期增加	本期减少	2018/12/31
亚太玫瑰园 A 区	2016/12/31	72,655,120.81	1,744,658.77	33,615,376.63	40,784,402.95
合计		72,655,120.81	1,744,658.77	33,615,376.63	40,784,402.95

(4) 期末存货期末余额中资本化利息 549,859.49 元。

(5) 经减值测试, 公司期末存货不存在可变现净值低于期末存货成本的情况, 本报告期末计提存货跌价准备。

5、其他流动资产

项目	2019-12-31	2018-12-31
预缴税金	385,793.97	
合计	385,793.97	

6、固定资产

项目	2019-12-31	2018-12-31
固定资产	2,271,726.41	2,633,642.77
固定资产清理		
合计	2,271,726.41	2,633,642.77

(1) 固定资产

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2019/1/1 余额	1,856,096.00	1,654,968.27	115,046.00	3,626,110.27
2.本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 其他转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4.2019/12/31 余额	1,856,096.00	1,654,968.27	115,046.00	3,626,110.27
二、累计折旧				
1.2019/1/1 余额	73,916.28	858,140.94	60,410.28	992,467.50
2.本期增加金额	36,846.72	314,444.04	10,625.60	361,916.36
(1) 计提	36,846.72	314,444.04	10,625.60	361,916.36
(2) 其他				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4.2019/12/31 余额	110,763.00	1,172,584.98	71,035.88	1,354,383.86
三、减值准备				
1.2019/1/1 余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				

4.2019/12/31 余额				
四、账面价值				
1.2019/12/31 账面价值	1,745,333.00	482,383.29	44,010.12	2,271,726.41
2.2019/1/1 账面价值	1,782,179.72	796,827.33	54,635.72	2,633,642.77

续表：

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2018/1/1 余额	1,856,096.00	1,654,968.27	115,046.00	3,626,110.27
2.本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 其他转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4.2018/12/31 余额	1,856,096.00	1,654,968.27	115,046.00	3,626,110.27
二、累计折旧				
1. 2018/1/1 余额	37,069.56	543,696.90	48,307.24	629,073.70
2.本期增加金额	36,846.72	314,444.04	12,103.04	363,393.80
(1) 计提	36,846.72	314,444.04	12,103.04	363,393.80
(2) 其他				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4. 2018/12/31 余额	73,916.28	858,140.94	60,410.28	992,467.50
三、减值准备				
1. 2018/1/1 余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				

4. 2018/12/31 余额				
四、账面价值				
1. 2018/12/31 账面价值	1,782,179.72	796,827.33	54,635.72	2,633,642.77
2. 2018/1/1 账面价值	1,819,026.44	1,111,271.37	66,738.76	2,997,036.57

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
办公楼	1,733,589.85	预转固、未达到办理权证的条件

7、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 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
资产减值准备			1,600,380.85	400,095.21
合计			1,600,380.85	400,095.21

(2) 未确认递延所得税资产明细:

项目	2019-12-31	2018-12-31
预缴土地增值税		1,325,023.45
可抵扣亏损	9,572,917.88	7,608,319.24
其他应收款减值准备	1,909,814.99	273,019.95
合计	11,482,732.87	9,206,362.64

8、短期借款

(1) 短期借款分类:

项目	2019-12-31	2018-12-31
质押借款		
抵押借款		
保证借款	35,000,000.00	
信用借款		
合计	35,000,000.00	

(2) 贷款及担保信息:

贷款银行	贷款期限	贷款金额	贷款利率	担保情况
兰州新区陇能小额贷款股份有限公司	2019-12-24 至 2020-02-24	35,000,000.00 元	年利率 16.80%	保证人：朱全祖、俞金花、朱宗宝、兰州亚太实业（集团）股份有限公司、兰州亚太房地产开发集团有限公司、上海宝新投资控股集团有限公司

9、应付账款

种类	2019-12-31	2018-12-31
应付票据		
应付账款	14,169,564.92	17,082,862.01
合计	14,169,564.92	17,082,862.01

(1) 应付账款

1) 应付账款按照性质列示：

项目	2019-12-31	2018-12-31
应付工程款	13,749,432.92	16,787,730.01
应付设计费	397,356.00	272,356.00
应付监理费	22,776.00	22,776.00
合计	14,169,564.92	17,082,862.01

2) 账龄超过 1 年的重要应付账款：

项目	2019/12/31 余额	未偿还或结转的原因
甘肃第四建设集团有限责任公司	3,086,161.15	未结算
甘肃第四建设集团有限责任公司	649,973.00	未结算
兰州宏达装饰工程有限公司	632,899.85	未结算
兰州亚太电梯工程安装有限公司	443,318.50	未结算
兰州亚太经贸发展集团有限公司	395,295.60	未结算
合计	5,207,648.10	

续表：

项目	2018/12/31 余额	未偿还或结转的原因
甘肃第四建设集团有限责任公司	4,625,701.18	工程款
兰州宏达装饰工程有限公司	1,135,499.85	尾款未付
甘肃静宁建筑企业（集团）有限责任公司	702,648.00	质保金

项目	2018/12/31 余额	未偿还或结转的原因
兰州亚太电梯工程安装有限公司	443,318.50	关联方款项暂未支付
马建林	333,000.00	质保金
合计	7,240,167.53	

10、预收款项

(1) 预收款项按性质列示:

项目	2019-12-31	2018-12-31
车位款	819,368.43	670,000.00
房款	14,630,716.60	14,738,146.66
合计	15,450,085.03	15,408,146.66

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款:

项目	2019/12/31 余额	未偿还或结转的原因
孙建华	3,718,720.00	未满足收入确认条件
刘辉娟	844,279.80	未满足收入确认条件
王虎斌	796,293.00	未满足收入确认条件
王金月	765,418.50	未满足收入确认条件
吴隆全	757,687.00	未满足收入确认条件
合计	6,882,398.30	

续表:

项目	2018/12/31 余额	未偿还或结转的原因
孙建华	850,000.00	不符合收入确认条件
王金月	765,418.50	不符合收入确认条件
吴隆全	757,687.00	不符合收入确认条件
郝道吉寿	678,562.00	不符合收入确认条件
陈振华	650,177.00	不符合收入确认条件
合计	3,701,844.50	

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项目	2019/1/1 余额	本期增加	本期减少	2019/12/31 余额
一、短期薪酬		861,407.66	797,146.66	64,261.00
二、离职后福利-设定提存计划		46,838.10	46,838.10	

项目	2019/1/1 余额	本期增加	本期减少	2019/12/31 余额
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		908,245.76	843,984.76	64,261.00

续表：

项目	2018/1/1 余额	本期增加	本期减少	2018/12/31 余额
一、短期薪酬		917,016.43	917,016.43	
二、离职后福利-设定提存计划		81,381.30	81,381.30	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		998,397.73	998,397.73	

(2) 短期薪酬列示：

项目	2019/1/1 余额	本期增加	本期减少	2019/12/31 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		824,335.00	760,074.00	64,261.00
2、职工福利费		10,410.00	10,410.00	
3、社会保险费		26,662.66	26,662.66	
其中：医疗保险费		23,156.14	23,156.14	
工伤保险费		850.08	850.08	
生育保险费		2,656.44	2,656.44	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他（董事会津贴）				
合计		861,407.66	797,146.66	64,261.00

续表：

项目	2018/1/1 余额	本期增加	本期减少	2018/12/31 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		858,424.00	858,424.00	
2、职工福利费		23,050.00	23,050.00	
3、社会保险费		35,542.43	35,542.43	

项目	2018/1/1 余额	本期增加	本期减少	2018/12/31 余额
其中：医疗保险费		30,299.75	30,299.75	
工伤保险费		991.68	991.68	
生育保险费		4,251.00	4,251.00	
4、住房公积金				
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他（董事会津贴）				
合计		917,016.43	917,016.43	

(3) 设定提存计划列示：

项目	2019/1/1 余额	本期增加	本期减少	2019/12/31 余额
1、基本养老保险		44,978.60	44,978.60	
2、失业保险费		1,859.50	1,859.50	
3、企业年金缴费				
合计		46,838.10	46,838.10	

续表：

项目	2018/1/1 余额	本期增加	本期减少	2018/12/31 余额
1、基本养老保险		78,591.60	78,591.60	
2、失业保险费		2,789.70	2,789.70	
3、企业年金缴费				
合计		81,381.30	81,381.30	

12、应交税费

项目	2019-12-31	2018-12-31
增值税	1,573,044.63	1,098,068.34
企业所得税	985,801.67	985,801.67
个人所得税	5,742.25	3,145.27
城市维护建设税	60,991.44	40,711.77
教育费附加	37,071.34	24,427.07
地方教育附加	24,714.24	16,284.73
房产税	16,701.21	29,548.27

项目	2019-12-31	2018-12-31
土地使用税	311.27	
印花税	26,982.95	16,384.14
合计	2,731,361.00	2,214,371.26

13、其他应付款

项目	2019-12-31	2018-12-31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	13,797,252.76	20,283,763.95
合计	13,797,252.76	20,283,763.95

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款:

款项性质	2019-12-31	2018-12-31
往来款项	1,468,511.00	7,798,904.57
其他	1,266,011.76	1,422,129.38
应退房款	11,062,730.00	11,062,730.00
合计	13,797,252.76	20,283,763.95

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款:

项目	2019/12/31 余额	备注
应退房款	11,062,730.00	应退房款
代收办理产权证费用	577,024.32	往来款
兰州亚太房地产开发有限公司	341,508.00	往来款
合计	11,981,262.32	

续表:

项目	2018/12/31 余额	备注
海南亚太实业发展股份有限公司	7,453,072.57	往来款
兰州亚太房地产开发有限公司	341,508.00	往来款
兰州亚太广告文化传播有限公司	240,356.00	广告费
合计	8,034,936.57	

14、一年内到期的非流动负债

项目	2019-12-31	2018-12-31
1 年内到期的长期借款		20,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计		20,000,000.00

15、实收资本

投资者名称	2019-1-1	本期增加	本期减少	2019-12-31
海南亚太实业发展股份有限公司	67,324,800.00			67,324,800.00
兰州亚太工贸集团有限公司	8,675,200.00			8,675,200.00
俞金花	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	80,000,000.00			80,000,000.00

续表：

投资者名称	2018-1-1	本期增加	本期减少	2018-12-31
海南亚太实业发展股份有限公司	67,324,800.00			67,324,800.00
兰州亚太工贸集团有限公司	8,675,200.00			8,675,200.00
俞金花	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	80,000,000.00			80,000,000.00

16、盈余公积

项目	2019-1-1	本期增加	本期减少	2019-12-31
法定盈余公积	57,400.61			57,400.61
任意盈余公积				
合计	57,400.61			57,400.61

续表：

项目	2018-1-1	本期增加	本期减少	2018-12-31
法定盈余公积	57,400.61			57,400.61
任意盈余公积				
合计	57,400.61			57,400.61

17、未分配利润

项目	2019-12-31	2018-12-31
调整前上年末未分配利润	4,060,442.09	5,592,169.63
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	4,060,442.09	5,592,169.63
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-3,371,493.52	-1,531,727.54
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	688,948.57	4,060,442.09

18、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本分类列示：

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63
其他业务				
合计	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63

（2）分行业列示主营业务情况：

行业	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63
合计	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63

19、税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	29,426.19	90,458.78
教育费附加	17655.72	54,275.26
地方教育附加	11770.47	36,183.52
土地增值税	139,118.72	13,554.83

项目	2019 年度	2018 年度
印花税	10,848.81	44,653.29
房产税	15,416.49	15,416.49
车船使用税	2,640.00	3,960.00
土地使用税	622.33	
合计	227,498.73	258,502.17

20、销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	175,846.00	315,957.00
奖励及提成	68,825.00	15,138.00
折旧费	45,925.16	47,402.60
其他	35,140.96	61,603.56
合计	325,737.12	440,101.16

21、管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	579,664.00	538,831.00
业务招待费	56,309.00	52,858.10
办公费	14,389.00	9,633.80
差旅费	885.00	4,912.40
折旧	315,991.20	315,991.20
咨询、评估、审计费	9,240.00	3,080.00
物业管理费、水电费	52,447.43	66,193.46
其他	374,374.04	489,108.95
合计	1,403,299.67	1,480,608.91

22、财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息支出	1,943,082.29	2,491,355.47
减：利息收入	11739.52	38,248.75
手续费	6,606.33	12,217.94
合计	1,937,949.10	2,465,324.66

23、信用减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-36,414.19	
合计	-36,414.19	

注：损失以“-”号填列

24、资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失		-273,019.95
合计		-273,019.95

注：损失以“-”号填列

25、营业外收入

项目	2019 年度	2018 年度
非流动资产毁损报废利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
与收入无关的政府补助		
核销无需支付的应付款	240,356.00	
合计	240,356.00	

26、营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损失合计		
无形资产处置损失		
债务重组损失	322,232.30	
非货币性资产交换损失		
未决诉讼产生的损失		720,310.29
其他（罚款支出）	10,229.53	
合计	332,461.83	720,310.29

27、所得税费用

项目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	400,095.21	
合计	400,095.21	

(1) 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	-2,821,430.78	-1,531,727.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	-705,357.70	-382,931.89
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	7,496.62	3,488.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	400,095.21	
本年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	697,861.08	379,443.08
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化		
所得税费用	400,095.21	

28、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金:

项目	2019 年度	2018 年度
利息收入	11,739.52	38,248.75
保证金	210,000.00	
其他往来	181,316.74	297,591.71
合计	403,056.26	335,840.46

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项目	2019 年度	2018 年度
费用支出	348,932.31	187,404.61
保证金	622,787.78	
其他往来等	11,058,542.83	15,601,967.53
合计	12,030,262.92	15,789,372.14

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项目	2019 年度	2018 年度
关联方资金拆借	16,300,000.00	
合计	16,300,000.00	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

项目	2019 年度	2018 年度
关联方资金偿还	15,200,000.00	
合计	15,200,000.00	

29、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	-3,371,493.52	-1,531,727.54
加: 资产减值准备		273,019.95
信用减值损失	36,414.19	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	361,916.36	363,393.80
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)	1,943,082.29	2,491,355.47
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)	400,095.21	
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)	8,838,172.25	31,401,901.26
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-3,246,218.64	128,189.89
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-10,885,200.92	-34,982,185.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,923,232.78	-1,856,052.79
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:		
现金的年末余额	9,627,372.00	1,393,687.07
减: 现金的年初余额	1,393,687.07	15,741,095.33

加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	8,233,684.93	-14,347,408.26

(2) 现金和现金等价物的构成：

项目	2019-12-31	2018-12-31
一、现金	9,627,372.00	1,393,687.07
其中：库存现金	20,000.00	20,000.00
可随时用于支付的银行存款	9,607,372.00	1,373,687.07
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、年末现金及现金等价物余额	9,627,372.00	1,393,687.07

30、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2019-12-31	2018-12-31	受限原因
货币资金	2,541,734.56	1,918,946.78	按揭贷款保证金、法院冻结

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况：

母公司名称	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(%)
海南亚太实业发展股份有限公司	甘肃兰州	32,327.00	84.156	84.156

2、本公司的其他关联方情况：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
朱全祖	实际控制人
俞金花	实际控制人之妻、持股 5%以上股东
兰州亚太西部置业有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太房地产开发集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太实业（集团）股份有限公司	受同一实际控制人控制

兰州万通房地产经营开发有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太广告文化传播有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太华建筑装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太电梯工程安装有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太经贸发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
海南亚太房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
兰州同创嘉业物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太华商贸有限公司	受同一实际控制人控制

3、关联方应收应付款项：

项目名称	关联方	2019-12-31	2018-12-31
其他应收款	海南亚太实业发展股份有限公司	3,296,927.43	
合计		3,296,927.43	
应付账款	兰州亚太经贸发展集团有限公司	395,295.60	395,295.60
应付账款	兰州亚太电梯工程安装有限公司	443,318.50	443,318.50
应付账款	兰州太华商贸有限公司	55,697.00	55,697.00
合计		894,311.10	894,311.10
其他应付款	兰州亚太实业（集团）股份有限公司	1,102,450.00	2,450.00
其他应付款	海南亚太实业发展股份有限公司		7,453,072.57
其他应付款	兰州亚太房地产开发集团有限公司	341,508.00	341,508.00
合计		1,443,958.00	7,797,030.57

4、关联方交易：

关联方名称	交易内容	2019 年度	2018 年度
兰州同创嘉业物业管理有限公司	水电费、物业费	28,079.00	31,163.00
兰州飞天酒业有限公司	餐费		2,016.00
甘肃亚太生物科技有限公司	餐费	6,600.00	
合计		34,679.00	33,179.00

5、关联方资金拆借：

关联方	拆借金额	期末余额	起始日	到期日	说明
拆入：					
兰州亚太实业（集团）股份有限公司	16,300,000.00	1,100,000.00	2019/9/12	2020/9/12	无利息
合计	16,300,000.00	1,100,000.00			

6、关联担保情况：

本公司作为被担保方。

贷款银行	贷款期限	贷款金额	贷款利率	担保情况
兰州新区陇能小额贷款股份有限公司	2019-12-24 至 2020-02-24	35,000,000.00 元	年利率 16.80%	保证人：朱全祖、俞金花、朱宗宝、兰州亚太实业（集团）股份有限公司、兰州亚太房地产开发集团有限公司、上海宝新投资控股集团有限公司

八、承诺及或有事项

本公司与甘肃第四建设集团有限责任公司的建设工程施工合同纠纷案。甘肃省兰州市中级人民法院《民事判决书》（（2017）甘 01 民初 933 号），依照《中华人民共和国合同法》第八条、第六十条、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十一条、第十七条、第十八条之规定，判决如下：“1、被告（反诉原告）兰州同创嘉业房地产开发有限公司于本判决生效后十日内向原告（反诉被告）甘肃第四建设集团有限责任公司支付工程款 4,167,832.18 元及利息 457,860 元。2、驳回原告（反诉被告）甘肃第四建设有限责任公司的其他诉讼请求；3、驳回被告（反诉原告）兰州同创嘉业房地产开发有限公司的反诉请求。如果未按本判决指定期限履行给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。甘肃第四建设集团有限责任公司预交的案件受理费 52,273 元，由甘肃第四建设集团有限责任公司负担 10,850 元，由兰州同创嘉业房地产开发有限公司负担 41,423 元；兰州同创嘉业房地产开发有限公司预交的反诉案件受理费 8,800 元，由兰州同创嘉业房地产开发有限公司负担。”

对于本次法院的判决，公司在上诉期限内向甘肃省高级人民法院提起上诉，2019 年 3 月 25 日，甘肃省高级人民法院做出二审（终审）判决。驳回同创嘉业上诉请求，维持原判。

本公司根据自身经营状况与甘肃第四建设集团有限责任公司协商偿付款项支付进度，于 2019 年 7 月-2020 年 5 月间向甘肃四建支付工程款及利息共计 496.52 万元。剩余延迟利息正在核定中。

九、资产负债表日后事项

控股股东及实际控制人承诺于 2019 年 10 月 31 日之前（已延期至 2020 年 3 月 31 日之前）给予兰州同创嘉业房地产开发有限公司 1,000 万元用于项目启动资金；于 2020 年 3 月 31 日之前、

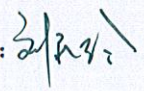
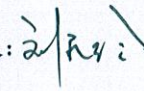
2020 年 6 月 30 日之前分别给予 1,000 万元，用于项目建设资金。”截至 2020 年 3 月 31 日，公司控股子公司同创嘉业分别收到公司控股股东及实际控制人 1000 万元的项目启动资金和 1000 万元的项目建设资金，合计 2000 万元。

十、其他重要事项

本公司本年无需披露的其他重要事项。

兰州同创嘉业房地产开发有限公司



法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

日期: 2020 年 6 月 10 日

日期: 2020 年 6 月 10 日

日期: 2020 年 6 月 10 日



统一社会信用代码

911101050805090096

营业执照

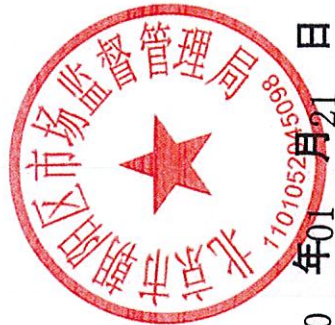
(副本)(4-1)



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

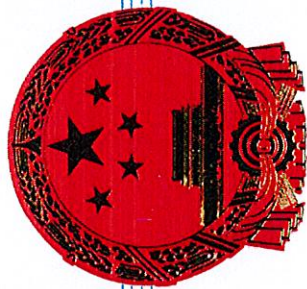
名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
经营范围 审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本;出具验资报告;办理企业合并、分立、年度审计;代理记
账;出具有关报告;基本建设财务决算审计;法律
法规规定的其业务。(依法须经批准的项目,经相关部
门批准后依批准的内容开展经营活动。)

成立日期 2013年10月22日
合伙期限 2013年10月22日至 长期
主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室



登记机关

2020 年01 月21 日



证书序号: 000389

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

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

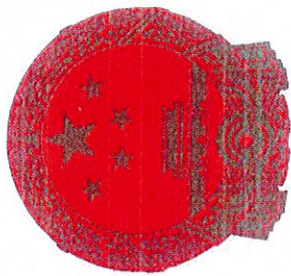
首席合伙人: 黄锦辉



证书号: 15

发证时间: 二〇一二年十一月十九日

证书有效期至: 二〇一三年十一月十九日



会计师事务所

执业证书



名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人：黄锦辉
主任会计师：
经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

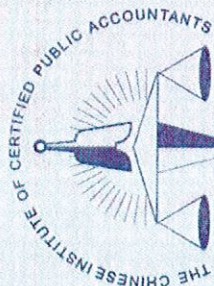
证书序号：0000109

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》。



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名 曹志志
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-02-02
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号 130105680202093
Identity card No.



年度检验登记



证书编号: 130000190390
No. of Certificate

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

发证日期: 1995 年 6 月 22 日
Date of Issuance



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

中石河北 事务所
CPAs

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

2013年 7月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中石河北 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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

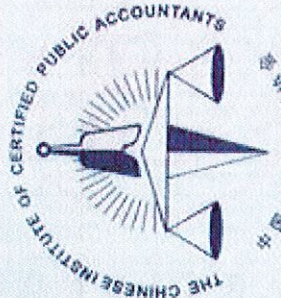
事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



姓名: 李亚静
 性别: 女
 出生日期: 1978-08-24
 工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 河北分所
 身份证号: 510215197808241629



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



证书编号: 110001547462
 No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 08 月 15 日
 Date of Issuance /y /m /d

