



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

北京空港亿兆地产开发有限公司
2019 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

审计报告

中审亚太审字(2020)010281-3 号

北京空港亿兆地产开发有限公司:

一、审计意见

我们审计了北京空港亿兆地产开发有限公司(以下简称“贵公司”)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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司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,我们独立于贵公司,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

贵公司管理层(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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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所导致，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, 就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

(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。



中国注册会计师: 袁振湘(项目合伙人)
(签名并盖章)



中国注册会计师: 倪晓璐
(签名并盖章)



中国·北京

二〇二〇年四月十六日

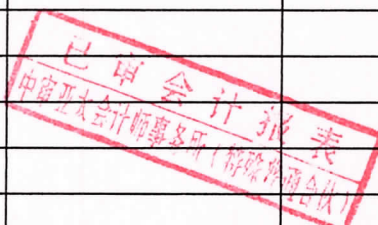
资产负债表

2019年12月31日

编制单位：北京空港亿兆地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	7,964,500.00	8,060,756.10
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	五、（二）	20,555,438.28	1,891,541.32
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	510,500.02	1,514,000.00
其他应收款	五、（四）		700.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	183,655,341.83	209,164,266.46
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	1,355,810.58	1,217,385.71
流动资产合计		214,041,590.71	221,848,649.59
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			99,630,000.00
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、（七）	99,630,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（八）	311,112.79	430,476.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（九）	51,832.98	65,826.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十）	883,860.67	860,270.17
递延所得税资产	五、（十一）	7,133,013.07	7,097,539.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		108,009,819.51	108,084,112.57
资产总计		322,051,410.22	329,932,762.16



资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：北京空港亿兆地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十二）	55,283.05	60,283.05
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五、（十三）	14,022.92	14,588.13
应交税费	五、（十四）	1,421.24	3,099.09
其他应付款	五、（十五）	367,964,729.08	353,677,121.44
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			
其他流动负债			
流动负债合计		368,035,456.29	353,755,091.71
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	五、（十六）	2,774,079.59	3,992,143.91
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,774,079.59	3,992,143.91
负债合计		370,809,535.88	357,747,235.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（十七）	45,000,000.00	45,000,000.00
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	五、（十八）	4,094,369.69	4,094,369.69
未分配利润	五、（十九）	-97,852,495.35	-76,908,843.15
股东权益合计		-48,758,125.66	-27,814,473.46
负债和股东权益总计		322,051,410.22	329,932,762.16

利润表

2019年度

编制单位：北京空港亿兆地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、（二十）	30,010,971.32	
减：营业成本	五、（二十）	26,460,032.85	
税金及附加	五、（二十一）	92,805.26	3,052.22
销售费用	五、（二十二）		181,339.62
管理费用	五、（二十三）	10,114,663.90	10,086,710.20
研发费用			
财务费用	五、（二十四）	14,179,780.82	5,304,263.87
其中：利息费用		14,197,504.81	5,330,909.81
利息收入		21,073.19	30,157.44
加：其他收益	五、（二十五）	1,218,064.32	
投资收益	五、（二十六）	77.52	137.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二十七）	-2,176,668.04	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二十八）	816,708.22	-3,466,795.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（二十九）		-19,268.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-20,978,129.49	-19,061,291.41
加：营业外收入	五、（三十）	4.85	15,680.21
减：营业外支出	五、（三十一）	1,001.43	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,979,126.07	-19,045,611.20
减：所得税费用	五、（三十二）	-35,473.87	6,249,268.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,943,652.20	-25,294,879.70
（一）持续经营损益（净亏损以“-”号填列）		-20,943,652.20	-25,294,879.70
（二）终止经营损益（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			
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			
（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		-20,943,652.20	-25,294,879.70

现金流量表

2019年度

编制单位：北京空港亿兆地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		10,071,385.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,073.19	61,580.55
经营活动现金流入小计		10,093,458.19	61,580.55
购买商品、接受劳务支付的现金		139,400.00	1,998,990.88
支付给职工以及为职工支付的现金		7,858,172.82	6,731,040.32
支付的各项税费		992,659.63	3,022.32
支付其他与经营活动有关的现金		900,587.28	2,259,674.31
经营活动现金流出小计		9,890,819.73	10,992,727.83
经营活动产生的现金流量净额		202,638.46	-10,931,147.28
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		77.52	137.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20.00	500.00
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			100,000.00
投资活动现金流入小计		97.52	100,637.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		298,992.08	473,366.21
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			100,000.00
投资活动现金流出小计		298,992.08	573,366.21
投资活动产生的现金流量净额		-298,894.56	-472,728.30
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	10,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	10,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-96,256.10	-1,403,875.58
加：期初现金及现金等价物余额		8,060,756.10	9,464,631.68
六、期末现金及现金等价物余额		7,964,500.00	8,060,756.10

股东权益变动表

2019年度

编制单位：北京空港亿兆地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	45,000,000.00								4,094,369.69	-76,908,843.15	-27,814,473.46
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	45,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,094,369.69	-76,908,843.15	-27,814,473.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-20,943,652.20	-20,943,652.20
（一）综合收益总额										-20,943,652.20	-20,943,652.20
（二）股东权益投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东的分配											-
3. 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	45,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,094,369.69	-97,852,495.35	-48,758,125.66

股东权益变动表 (续)

2019年度

编制单位: 北京空港亿兆地产开发有限公司

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	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	45,000,000.00								4,094,369.69	-51,613,963.45	-2,519,593.76
加: 会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	45,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,094,369.69	-51,613,963.45	-2,519,593.76
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-25,294,879.70	-25,294,879.70
(一) 综合收益总额											
(二) 股东权益投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-25,294,879.70	-25,294,879.70
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. 对股东的分配											-
3. 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	45,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,094,369.69	-76,908,843.15	-27,814,473.46

北京空港亿兆地产开发有限公司

2019年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、 公司基本情况

1、 历史沿革

北京空港亿兆地产开发有限公司成立于 2008 年 11 月 17 日，经北京市工商行政管理局顺义分局批准，取得了 9111011368196316XA 号企业法人营业执照，注册资本人民币 4500 万元。法定代表人：王鹏，经营期限：20 年，注册地址：北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地东盈路 19 号。

2、 经营范围

公司经营范围：房地产开发；土地开发；投资管理；物业管理；园林绿化服务；专业承包。

二、 财务报表编制基础

(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”）披露规定编制。根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 持续经营

公司在可以预见的未来，在财务方面和经营方面，不存在可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项，因此本财务报表系在持续经营假设基础上编制的。公司的会计主体不会遭遇清算、解散等变故而不复存在。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司的营业周期为自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（四）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。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）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。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（1）以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不

包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(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

A、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

B、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产

按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

2. 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具、租赁应收款、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

(a) 对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(b) 对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

(c) 对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

(d) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见（五）7.应收票据、（五）8.应收账款、（五）9.应收款项融资

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见（五）10.其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A、同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

B、金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

C、对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

D、预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或

经济状况的不利变化；

E、债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

F、债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

G、债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

A、发行方或债务人发生重大财务困难；

B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C、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；

D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E、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。

F、以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

3.金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融

资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

4. 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融负债的终止确认

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

并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

6.金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7.应收票据

应收票据项目,反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法

(1) 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项(无论是否包含重大融资成分),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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值,则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收票据[组合 1]	银行承兑汇票
应收票据[组合 2]	商业承兑汇票

(2) 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

8.应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

(1) 预期信用损失的确定方法

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	组合内容
应收账款[组合 1]	应收非关联方货款
应收账款[组合 2]	应收关联方货款

(2) 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

9. 应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，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。

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。

10. 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

10.1 预期信用损失的确定方法

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	组合内容
其他应收款[组合 1]	一般性往来款
其他应收款[组合 2]	关联方往来款

10.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

（六）存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、工程施工、周转材料、库存商品、原材料、低值易耗品等。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

2. 取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6. 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7. 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8. 开发用土地的核算方法

(1) 土地开发过程中的各种支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他开发支出计入“开发成本-土地开发成本-土地征用及拆迁补偿费”项目。

(2) 房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租低价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本-房屋开发成本-土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按实际占用面积分摊记入“开发产品”。

9. 公共配套设施费用的核算方法

(1) 不能有偿转让的公共配套设施：各配套设施项目成本按照一定标准分配计入房屋等开发项目成本及能有偿转让的公共配套设施产品成本之中。

(2) 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

(七) 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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：(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. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	40 年	5	2.38
机器设备	年限平均法	2-10	5	9.50-47.50
运输设备	年限平均法	6 年	5	15.83
其他设备	年限平均法	5 年	5	19.00

(八) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(九) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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时开始资本化：

(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. 借款费用资本化期间

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。

当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条件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的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工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实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3. 借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；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。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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（按每月月初、月末平均）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。

（十）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

(2) 后续计量

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

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证规定的期间
软件	5 年	软件合同

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

不适用。

5. 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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，能够证明其有用性；

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十一) 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、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物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，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，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十二）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十三）职工薪酬

职工薪酬是指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. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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，企业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。其中，资产上限，是指企业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。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3. 辞退福利的会计处理方法

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) 企业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) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；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，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十四）收入

1. 销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；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时，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；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。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2. 提供劳务收入的确认

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。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

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) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(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。

3. 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 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。

(2) 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。

4. 建造合同收入的确认

(1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

①合同总收入能够可靠地计量；

②与合同相关的经济利益很可能流入本公司；

③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

①与合同相关的经济利益很可能流入本公司；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如果合同的预计总成本超过合同总收入的，对形成的合同预计损失，确认为资产减值损失，并计入当期损益。合同完工时，同时转销合同预计损失准备。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

5. 具体收入确认标准

①商品房销售收入：在工程已经竣工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，办理了房屋移交手续，并且符合前述“销售商品收入”的规定时，确认收入的实现。

②土地销售收入：土地开发完毕，具备入市条件，在签订有关转让和销售合同(或者相关协议)后，并且符合前述“销售商品收入”的规定时，确认收入的实现。

③物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

④出租物业收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(十五) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，并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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司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) 用于补偿公司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，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，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，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3. 政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值（或：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，或：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

对于某些资产、负债项目的账面价值与其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产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

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、清偿负债同时进行时，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十七）租赁

1. 经营租赁会计处理

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（十八）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（十三）。

（十九）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1. 母公司；
2. 子公司；
3. 受同一母公司控制的其他企业；

4. 实施共同控制的投资方；
5. 施加重大影响的投资方；
6. 合营企业，包括合营企业的子公司；
7. 联营企业，包括联营企业的子公司；
8. 主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
9. 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
10. 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

11. 持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
12. 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
13. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
14. 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
15. 由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（二十）重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

公司按照财政部于 2019 年度颁布的《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）的规定修订公司的财务报表格式。公司尚未执行新租赁准则和新收入准则，但执行了新金融准则，因此新的报表格式的要求编制财

务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更内容及对 2018 年 12 月 31 日资产负债表和 2018 年度利润表项目影响金额如下：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
根据财政部于 2019 年度颁布的《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），在资产负债表中恢复原“应收票据”及“应收账款”项目，删除整合的“应收票据及应收账款”项目，反映收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票以及资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。	应收票据	
	应收账款	1,891,541.32
	应收票据及应收账款	-1,891,541.32
根据财政部于 2019 年度颁布的《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），在资产负债表中恢复原“应付票据”及“应付账款”项目，将整合后的“应付票据及应付账款”项目删除，反映开出、承兑的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票，以及资产负债表日因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项。	应付票据	-
	应付账款	60,283.05
	应付票据及应付账款	-60,283.05
根据财政部于 2019 年度颁布的《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），利润表中“资产减值损失”项目由原来的减项调整至加项（损失以“-”号填列），本期报表反映的同期数据为同期报表数据的相反数。	资产减值损失	3,466,795.06
	资产减值损失	-3,466,795.06

（2）非货币性资产交换准则、债务重组准则修订

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，以上准则修订自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

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

2. 首次执行新的金融工具准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行。公司经 2020 年 4 月 15 日召开的第六届第二十八次董事会审议通过，按照金融工具准则的要求，公司将可供出售金融资产及长期应收款转为其他权益工具投资，公允价值计量变动计入其他综合收益。公司评估了原来成本法计量的可供出售金融资产及长期应收款，选择不同的计量方法对公司财务报告无重大影响。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。

以下是新金融工具准则各项目调整情况的说明

A 在首次执行日（2019 年 1 月 1 日），本公司财务报表中金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
报表项目	计量类别	报表项目	计量类别	报表项目	计量类别
长期应收款	以成本计量 (权益工具 投资)	99,630,000.00	其他权益 工具投资	以公允价值计量且 其变动计入其他综 合收益(指定)	99,630,000.00

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

a 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(新金融工具准则)

项目	金额
其他权益工具投资	
按原金融工具准则列示的账面价值(2018 年 12 月 31 日)	
加: 自长期应收款(原金融工具准则)转入	99,630,000.00
按新金融工具准则列示的账面价值(2019 年 1 月 1 日)	99,630,000.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计 (新金融工具准则)	99,630,000.00

C 因执行新金融工具准则的上述调整, 导致财务报表期初其他综合收益增加 0 元。

2. 重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠及批文

无

五、财务报表主要项目注释

（注：以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初余额的均为期末余额。）

（一）货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	800.96	4.23
银行存款	7,963,699.04	8,060,751.87
其他货币资金		
合 计	7,964,500.00	8,060,756.10
其中：存放在境外的款项总额		

（二）应收账款

1. 应收账款按照账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	20,840,865.00	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		3,783,082.64
4 至 5 年	3,783,082.64	
5 年以上		
小计	24,623,947.64	3,783,082.64
减：坏账准备	4,068,509.36	1,891,541.32
合计	20,555,438.28	1,891,541.32

2. 应收账款情况

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	24,623,947.64	100.00	4,068,509.36	16.52	20,555,438.28
其中：组合 1	24,623,947.64	100.00	4,068,509.36	16.52	20,555,438.28
组合 2					
合 计	24,623,947.64	100.00	4,068,509.36	16.52	20,555,438.28

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备					
其中：组合 1	3,783,082.64	100.00	1,891,541.32	50.00	1,891,541.32
组合 2	3,783,082.64	100.00	1,891,541.32	50.00	1,891,541.32
合计	3,783,082.64	100.00	1,891,541.32	50.00	1,891,541.32

(1) 组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项目	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	20,840,865.00	1,042,043.25	5.00
1—2 年			-
2—3 年			-
3—4 年			-
4—5 年	3,783,082.64	3,026,466.11	80.00
5 年以上			-
合 计	24,623,947.64	4,068,509.36	16.52

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	1,891,541.32	2,176,968.04			4,068,509.36
组合 1	1,891,541.32	2,176,968.04			4,068,509.36
组合 2					
合计	1,891,541.32	2,176,968.04			4,068,509.36

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 24,623,947.64 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 4,068,509.36 元。

(三) 预付账款

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	10,500.00	2.06	10,000.00	0.66
1 至 2 年			4,000.00	0.26
2 至 3 年			1,500,000.00	99.08
3 年以上	500,000.02	97.94		
合 计	510,500.02	100.00	1,514,000.00	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(%)
北京空港绿博源园艺有限公司	500,000.02	97.94
合 计	500,000.02	97.94

(四) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列式

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应付股利		
其他应收款		700.00
合计		700.0

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		
1 至 2 年		
2 至 3 年		1,000.00
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小计		1,000.00
减：坏账准备		300.00
合计		700.00

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金		1,000.00
合计		1,000.00

(3) 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	300.00			
2019年1月1日余额在本期				
--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				
本期转回	300.00			
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额				

(4) 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
未来 12 个月预期信用损失	300.00		300.00		
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)					
合计	300.00		300.00		

(五) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	205,344,805.22	21,689,463.39	183,655,341.83
合 计	205,344,805.22	21,689,463.39	183,655,341.83

(续表)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	231,670,438.07	22,506,171.61	209,164,266.46
合 计	231,670,438.07	22,506,171.61	209,164,266.46

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
1.土地一级开发					-
空港 C 区兆	2009 年 1 月			129,155,276.86	155,540,309.71

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
丰产业基地					
木林产业基地	2011 年 4 月			76,189,528.36	76,130,128.36
合 计				205,344,805.22	231,670,438.07

2. 存货跌价准备:

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	22,506,171.61			816,708.22		21,689,463.39
合 计	22,506,171.61			816,708.22		21,689,463.39

3. 存货期末余额含有借款费用资本化的金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转出存货额	其他减少		
空港 C 区兆丰产业基地	47,558,169.30		4,750,022.08		42,808,147.22	
木林产业基地	22,168,158.51				22,168,158.51	
计算机软件产业园						
合 计	69,726,327.81		4,750,022.08		64,976,305.73	

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
待抵扣增值税	1,280,918.32	1,142,493.45
企业所得税		
城建税	37,446.13	37,446.13
教育费附加	22,467.68	22,467.68
地方教育费附加	14,978.45	14,978.45
合 计	1,355,810.58	1,217,385.71

(七) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	年初余额
北小营项目开发合作款	99,630,000.00	99,630,000.00
合 计	99,630,000.00	99,630,000.00

(八) 固定资产

项 目	期末账面价值	年初期末账面价值
固定资产	311,112.79	430,476.30
固定资产清理		
合 计	311,112.79	430,476.30

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：	2,173,674.92	3,800.00	20,417.00	2,157,057.92
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	999,038.30			999,038.30
其他设备	1,174,636.62	3,800.00	20,417.00	1,158,019.62
二、累计折旧合计：	1,743,198.62	122,142.66	19,396.15	1,845,945.13
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	719,787.18	80,634.00		800,421.18
其他设备	1,023,411.44	41,508.66	19,396.15	1,045,523.95
三、固定资产账面净值合计	430,476.30	3,800.00	123,163.51	311,112.79
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	279,251.12		80,634.00	198,617.12
其他设备	151,225.18	3,800.00	42,529.51	112,495.67
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	430,476.30	3,800.00	123,163.51	311,112.79
其中：房屋及建筑物				

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备				
运输工具	279,251.12		80,634.00	198,617.12
其他设备	151,225.18	3,800.00	42,529.51	112,495.67

(九) 无形资产

项 目	年初余额	本期增加 额	本期减少 额	期末余额
一、原价合计	69,969.56			69,969.56
其中：软件	69,969.56			69,969.56
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
商标权				
著作权				
特许权				
二、累计摊销合计	4,142.66	13,993.92		18,136.58
其中：软件	4,142.66	13,993.92		18,136.58
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
商标权				
著作权				
特许权				
三、无形资产减值准备合 计				
其中：软件				
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
商标权				
著作权				
特许权				
四、账面价值合计	65,826.90		13,993.92	51,832.98

项 目	年初余额	本期增加 额	本期减少 额	期末余额
其中：软件	65,826.90		13,993.92	51,832.98
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
商标权				
著作权				
特许权				

(十) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
投影、弱电系统工程	860,270.17		219,643.44		640,626.73
软件服务费		21,226.42	589.62		20,636.80
工程改造费		256,842.82	34,245.68		222,597.14
合 计	860,270.17	278,069.24	254,478.74		883,860.67

(十一) 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

账 龄	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
预期信用减值 损失	4,068,509.36	1,017,127.33		
资产减值准备	21,689,463.39	5,422,365.84	24,398,012.93	6,099,503.22
内部交易未实 现利润				
可抵扣亏损				
递延收益	2,774,079.59	693,519.90	3,992,143.91	998,035.98
合 计	28,532,052.34	7,133,013.07	28,390,156.84	7,097,539.20

2. 未经抵销的递延所得税负债

公司期末不存在未经抵销的递延所得税负债。

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

公司期末不存在以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债。

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	14,728,235.94	14,728,235.94	
2022	53,187,029.02	53,187,029.02	
2023	15,391,301.17	15,578,508.72	
2024	20,837,230.57		
合计	104,143,796.70	83,493,773.68	

(十二) 应付账款

1. 按款项性质列示应付账款

项 目	期末余额	年初余额
应付工程及材料款等	55,283.05	55,283.05
其他		5,000.00
合 计	55,283.05	60,283.05

2. 应付账款期末前五名情况如下

前五名	金 额	占应付账款总额比例 (%)	款项性质
北京天源建筑工程有限责任公司	55,283.05	100.00	工程尾款
合 计	55,283.05	100.00	

(十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	14,588.13	7,186,671.08	7,187,236.29	14,022.92
离职后福利-设定提存计划		754,586.12	754,586.12	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	14,588.13	7,941,257.20	7,941,822.41	14,022.92

2. 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		5,296,448.39	5,296,448.39	
二、职工福利费		804,562.15	804,562.15	
三、社会保险费		485,512.56	485,512.56	
其中：1. 医疗保险费		433,589.30	433,589.30	
2. 工伤保险费		17,235.94	17,235.94	
3. 生育保险费		34,687.32	34,687.32	
4. 补充医疗费				
四、住房公积金		495,943.00	495,943.00	
五、工会经费和职工教育经费	14,588.13	104,204.98	104,770.19	14,022.92
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合 计	14,588.13	7,186,671.08	7,187,236.29	14,022.92

3. 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		721,026.16	721,026.16	
2、失业保险费		33,559.96	33,559.96	
3、企业年金缴费				
合 计		754,586.12	754,586.12	

(十四) 应交税费

税 种	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税		899,854.95	899,854.37	0.58
城市维护建设税		44,992.72	44,992.72	
教育费附加		44,992.72	44,992.72	
个人所得税	3,099.09	195,202.07	196,880.50	1,420.66
印花税		326.30	326.30	
车船使用税		2,493.52	2,493.52	
合 计	3,099.09	1,187,862.28	1,189,540.13	1,421.24

(十五) 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		

项 目	期末余额	年初余额
其他应付款	367,964,729.08	353,677,121.44
合 计	367,964,729.08	353,677,121.44

1. 其他应付款情况

项 目	期末余额	年初余额
无息借款		
押 金		
其他	158,239.72	151,786.48
股份借款本金及利息	367,722,839.77	353,525,334.96
代扣五险一金	83,649.59	
保证金		
工会经费		
合 计	367,964,729.08	353,677,121.44

(1) 其他应付款期末前五名情况如下

前五名	金 额	占其他应付 款总额比例 (%)	形成原因
北京空港科技园区股份有限公司	367,722,839.77	99.93	借款及利息
合 计	367,722,839.77	99.93	

(十六) 递延收益

1. 递延收益项目列表

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	3,992,143.91		1,218,064.32	2,774,079.59	政府拨款
合 计	3,992,143.91		1,218,064.32	2,774,079.59	

2. 本期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末余额

项目名称	年初余额	本期新 增补助 金额	本期计 入营业 外收入 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
兆丰产业基地财政贴息	3,992,143.91			1,218,064.32	2,774,079.59	与资产相关
合 计	3,992,143.91			1,218,064.32	2,774,079.59	

(十七) 实收资本

1. 实收资本增减变动情况

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(%)
北京空港科技园股份有限公司	36,000,000.00	80.00			36,000,000.00	80.00
北京天竺空港经济开发区公司	9,000,000.00	20.00			9,000,000.00	20.00
合 计	45,000,000.00	100.00			45,000,000.00	100.00

(十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	4,094,369.69			4,094,369.69
合 计	4,094,369.69			4,094,369.69

(十九) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	-76,908,843.15	-51,613,963.45
本期增加额		
其中：本期净利润转入	-20,943,652.20	-25,294,879.70
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
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	-97,852,495.35	-76,908,843.15

(二十) 营业收入及成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务小计	29,995,145.63	26,460,032.85		
2. 其他业务小计	15,825.69			
合 计	30,010,971.32	26,460,032.85		

(二十一) 税金及附加

税 种	本期金额	上期金额
城市维护建设税	44,992.72	
教育费附加	26,995.63	
地方教育费附加	17,997.09	
印花税	326.30	558.70
车船使用税	2,493.52	2,493.52
合 计	92,805.26	3,052.22

(二十二) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
广告宣传费		181,339.62
合 计		181,339.62

(二十三) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	7,941,288.69	7,340,586.72
固定资产折旧	122,142.66	207,293.34
残疾人就业保障金	72,718.12	
汽车费用	49,984.72	96,462.31
办公费	145,702.88	159,921.65
日常维护费	295,059.58	251,228.05
资产摊销	269,122.66	248,936.65
中介结构费	156,603.77	450,747.16
租赁费	932,125.98	
保安服务费	79,200.00	156,970.00
差旅费		6,613.00
招待费		307.45
其他	50,714.84	1,167,643.87

合 计	10,114,663.90	10,086,710.20
-----	---------------	---------------

(二十四) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	14,197,504.81	5,330,909.81
减：利息收入	21,073.19	30,157.44
利息净支出	14,176,431.62	5,300,752.37
手续费支出	3,349.20	3,511.50
合 计	14,179,780.82	5,304,263.87

(二十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
兆丰产业基地贴息	1,218,064.32		与资产相关
合 计	1,218,064.32		

(二十六) 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	77.52	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		137.91
合 计	77.52	137.91

(二十七) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-2,176,968.04	
其他应收款坏账损失	300.00	
合 计	-2,176,668.04	

(二十八) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,466,795.06
二、存货跌价损失	816,708.22	
合 计	816,708.22	-3,466,795.06

(二十九) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失小计		-19,268.35
其中：固定资产处置		-19,268.35
合 计		-19,268.35

(三十) 营业外收入

1. 营业外收入情况

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		13,430.21	
其他	4.85	2,250.00	4.85
合 计	4.85	15,680.21	4.85

(三十一) 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
非流动资产处置损失合计	1,001.43		1,001.43
其中：固定资产处置损失	1,001.43		1,001.43
其他			
合 计	1,001.43		1,001.43

(三十二) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-35,473.87	6,249,268.50
调整以前年度所得税费用		
合 计	-35,473.87	6,249,268.50

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-20,979,126.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	-5,244,781.52
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	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	5,209,307.65
加计扣除	
权益法核算投资收益	
所得税费用	-35,473.87

(三十三) 现金流量表补充资料

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	-20,943,652.20	-25,294,879.70
加：信用减值准备	2,176,668.04	
加：资产减值准备	-816,708.22	3,466,795.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	122,142.66	207,293.34
无形资产摊销	13,993.92	4,142.66
长期待摊费用摊销	254,478.74	219,046.56
待摊费用减少（增加以“-”号填列）	-	
预提费用增加（减少以“-”号填列）		
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）	-	19,268.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,001.43	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	14,197,504.81	5,330,909.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-77.52	-137.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-35,473.87	6,249,268.50

补充资料	本期发生额	上期发生额
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）	24,692,216.41	-7,770,869.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-17,355,122.26	1,777,816.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,104,333.48	4,860,199.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	202,638.46	-10,931,147.28
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	7,964,500.00	8,060,756.10
减：现金的年初余额	8,060,756.10	9,464,631.68
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	-96,256.10	-1,403,875.58

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,964,500.00	8,060,756.10
其中：库存现金	800.96	4.23
可随时用于支付的银行存款	7,963,699.04	8,060,751.87
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	7,964,500.00	8,060,756.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

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 (%)
北京空港科技园区股份有限公司	北京市		万元	80.00	80.00

本企业最终控制方是北京空港经济开发有限公司。

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京天源建筑工程有限责任公司	受同一大股东控制
北京空港绿博源园艺有限公司	受同一大股东控制

(三) 关联交易情况

(四) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款					
北京空港绿博源园艺有限公司	受同一大股东控制	500,000.02		1,500,000.00	

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
北京空港经济开发有限公司	控股股东	367,722,839.77	353,525,334.96

七、 或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、 承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

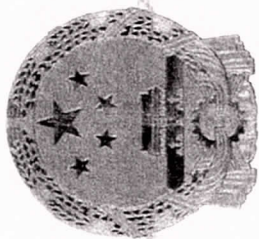
截至审计报告日，本公司无需要披露的重大的资产负债表日后事项。

十、 财务报表的批准报出

本财务报表于 2020 年 4 月 16 日由股东通过及批准发布。

北京空港亿兆地产开发有限公司

二〇二〇年四月十六日



营业执照

统一社会信用代码
911101080061301173Y



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

名称 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年01月18日

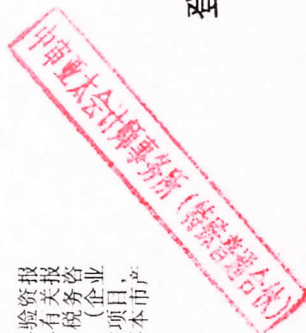
类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年01月18日至长期

执行事务合伙人 郝树平

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2019年10月22日

证书序号 0011854

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》。

会计师事务所

执业证书

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

首席合伙人：郝树平

主任会计师：

经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

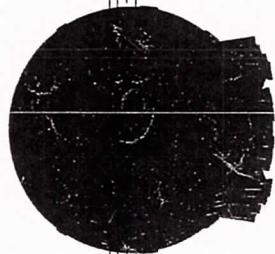
批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日

发证机关：北京市财政局

二〇一二年五月八日

中华人民共和国财政部制

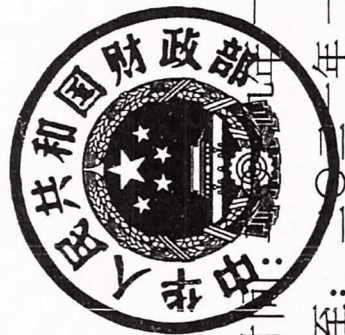


证书序号: 000401

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 郝树平



证书号: 22

发证时间:

证书有效期至: 二〇二一年一月二十日

年度检验登记
Annual Renewal Register



本证书经检验合格
This certificate is valid

有效期至
Valid to

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



姓名	倪晓璐
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1987-02-01
Date of birth	
工作单位	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	130730198702012228
Identity card No.	

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101700020
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 06 月 19 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d