



中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
邮编 (P.C): 310016
电话 (Tel): 0571-88879999
传真 (Fax): 0571-88879000
www.zhcpa.cn

杭州中兴景和房地产开发有限公司 2019 年度审计报告



审计报告

中汇会审[2020]0987号

杭州中兴景和房地产开发有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了杭州中兴景和房地产开发有限公司(以下简称中兴景和房地产公司)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,公允反映了中兴景和房地产公司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,我们独立于中兴景和房地产公司,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

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，管理层负责评估中兴景和房地产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中兴景和房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

中兴景和房地产公司治理层(以下简称治理层)负责监督中兴景和房地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

(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，就可能导致对中兴景和房地产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中兴景和房地产公司不能持续经营。

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

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

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

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)

任成

中国注册会计师：

洪

报告日期：2020年3月10日

资产负债表

2019年12月31日

会企01表-1

编制单位：杭州中兴景和房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	五(一)	1	955,777.13	380,295.04
交易性金融资产		2	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		3	-	-
衍生金融资产		4	-	-
应收票据		5	-	-
应收账款		6	-	-
应收款项融资		7	-	-
预付款项		8	-	-
其他应收款	五(二)	9	73,604,905.20	73,073,276.29
其中：应收利息		10	-	-
应收股利		11	-	-
存货	五(三)	12	290,012.32	868,905.33
持有待售资产		13	-	-
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产	五(四)	15	17,091.80	104,097.94
流动资产合计		16	74,867,786.45	74,426,574.60
非流动资产：				
债权投资		17	-	-
可供出售金融资产		18	-	-
其他债权投资		19	-	-
持有至到期投资		20	-	-
长期应收款		21	-	-
长期股权投资		22	-	-
其他权益工具投资		23	-	-
其他非流动金融资产		24	-	-
投资性房地产	五(五)	25	39,604,910.43	40,776,603.39
固定资产	五(六)	26	27,488.35	27,488.35
在建工程		27	-	-
生产性生物资产		28	-	-
油气资产		29	-	-
无形资产		30	-	-
开发支出		31	-	-
商誉		32	-	-
长期待摊费用		33	-	-
递延所得税资产		34	-	-
其他非流动资产		35	-	-
非流动资产合计		36	39,632,398.78	40,804,091.74
资产总计		37	114,500,185.23	115,230,666.34

法定代表人：

主管会计工作负责：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

2019年12月31日

会企01表-2

编制单位: 杭州中兴景和房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释号	行次	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:				
短期借款		38	-	-
交易性金融负债		39	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		40	-	-
衍生金融负债		41	-	-
应付票据		42	-	-
应付账款	五(八)	43	2,622,257.04	2,699,904.69
预收款项	五(九)	44	4,029,339.57	931,314.31
应付职工薪酬	五(十)	45	4,924.70	24,832.25
应交税费	五(十一)	46	1,484,343.12	5,256,621.52
其他应付款	五(十二)	47	840,919.57	1,400,173.17
其中: 应付利息		48	-	-
应付股利		49	-	-
持有待售负债		50	-	-
一年内到期的非流动负债		51	-	-
其他流动负债		52	-	-
流动负债合计		53	8,981,784.00	10,312,845.94
非流动负债:				
长期借款		54	-	-
应付债券		55	-	-
其中: 优先股		56	-	-
永续债		57	-	-
长期应付款		58	-	-
长期应付职工薪酬		59	-	-
预计负债		60	-	-
递延收益		61	-	-
递延所得税负债	五(七)	62	1,257.86	2,671.34
其他非流动负债		63	-	-
非流动负债合计		64	1,257.86	2,671.34
负债合计		65	8,983,041.86	10,315,517.28
所有者权益:				
实收资本	五(十三)	66	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		67	-	-
其中: 优先股		68	-	-
永续债		69	-	-
资本公积		70	-	-
减: 库存股		71	-	-
其他综合收益		72	-	-
专项储备		73	-	-
盈余公积	五(十四)	74	1,727,061.00	1,305,940.74
未分配利润	五(十五)	75	3,790,082.37	3,609,208.32
所有者权益合计		76	105,517,143.37	104,915,149.06
负债和所有者权益合计		77	114,500,185.23	115,230,666.34

法定代表人:

主管会计工作负责:

会计机构负责人:

利 润 表

2019年度

会企02表

编制单位：杭州中兴景和房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、营业收入	五(十六)	1	8,605,963.14	9,493,206.68
减：营业成本	五(十六)	2	1,689,183.97	1,855,692.96
税金及附加	五(十七)	3	866,859.19	847,557.31
销售费用		4	-	-
管理费用	五(十八)	5	438,066.18	455,877.48
研发费用		6	-	-
财务费用	五(十九)	7	-3,339.33	-2,371.57
其中：利息费用		8	-	-
利息收入		9	3,722.73	2,633.57
加：其他收益		10	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)		11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(二十)	16	1,640.35	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(二十一)	17	-	-741,635.90
资产处置收益(损失以“-”号填列)		18	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	5,616,833.48	5,594,814.60
加：营业外收入		20	-	-
减：营业外支出		21	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	5,616,833.48	5,594,814.60
减：所得税费用	五(二十二)	23	1,405,630.85	1,584,583.13
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	4,211,202.63	4,010,231.47
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	4,211,202.63	4,010,231.47
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5.其他		33	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-
2.应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3.其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4.可供出售金融资产公允价值变动损益		38	-	-
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		39	-	-
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		40	-	-
7.应收款项融资信用减值准备		41	-	-
8.其他债权投资信用减值准备		42	-	-
9.现金流量套期储备		43	-	-
10.外币财务报表折算差额		44	-	-
11.其他		45	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		46	4,211,202.63	4,010,231.47
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)		47	-	-
(二)稀释每股收益(元/股)		48	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：杭州中兴景和房地产开发有限公司

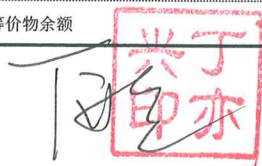
会企03表
金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	800,071.00	2,359,000.00
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(二十三)1	3	10,381,058.73	6,935,994.57
经营活动现金流入小计		4	11,181,129.73	9,294,994.57
购买商品、接受劳务支付的现金		5	16,245.65	4,017,200.08
支付给职工以及为职工支付的现金		6	361,301.33	392,973.11
支付的各项税费		7	6,388,600.14	1,370,140.26
支付其他与经营活动有关的现金	五(二十三)2	8	756,309.40	94,717.30
经营活动现金流出小计		9	7,522,456.52	5,875,030.75
经营活动产生的现金流量净额		10	3,658,673.21	3,419,963.82
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	-	-
取得投资收益收到的现金		12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(二十三)3	15	7,116,808.88	3,784,440.99
投资活动现金流入小计		16	7,116,808.88	3,784,440.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	-	-
投资支付的现金		18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五(二十三)4	20	10,200,000.00	7,700,000.00
投资活动现金流出小计		21	10,200,000.00	7,700,000.00
投资活动产生的现金流量净额		22	-3,083,191.12	-3,915,559.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		25	-	-
筹资活动现金流入小计		26	-	-
偿还债务支付的现金		27	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		29	-	-
筹资活动现金流出小计		30	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		31	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		33	575,482.09	-495,595.19
加：期初现金及现金等价物余额		34	380,295.04	875,890.23
六、期末现金及现金等价物余额		35	955,777.13	380,295.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2019年度

会企04表-1
金额单位：人民币元

编制单位：杭州中兴景和房地产开发有限公司

项 目	行次	2019年度										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	1	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,305,940.74	3,609,208.32	104,915,149.06
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,305,940.74	3,609,208.32	104,915,149.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	421,120.26	180,874.05	601,994.31
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,211,202.63	4,211,202.63
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	421,120.26	-4,030,328.58	-3,609,208.32
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	421,120.26	-421,120.26	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,609,208.32	-3,609,208.32
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,727,061.00	3,790,082.37	105,517,143.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表(续)

2019年度

会企04表-2
金额单位: 人民币元

编制单位: 杭州中兴景和房地产开发有限公司

项 目	行次	2018年度					
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他		
一、上期期末余额	1	100,000,000.00	-	-	-	-	105,001,984.14
加: 会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-
二、本期初余额	5	100,000,000.00	-	-	-	-	105,001,984.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-86,835.08
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	100,000,000.00	-	-	-	-	104,915,149.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

杭州中兴景和房地产开发有限公司

财务报表附注

2019 年度

一、公司基本情况

杭州中兴景和房地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)系由杭州中兴房地产开发有限公司出资设立的有限责任公司,于 2008 年 8 月 8 日在杭州市工商行政管理局登记注册,取得注册号为 330106000054809 的《企业法人营业执照》,2016 年 4 月 15 日五证合一后统一社会信用代码为 91330106676788707Y。公司注册地:西湖区三墩镇花园里。法定代表人:丁亦兴。公司现有注册资本为人民币 100,000,000.00 元,均由杭州中兴房地产开发有限公司出资。

本公司属房地产行业。经营范围为:房地产开发经营。主要为三墩北大型居住区 R21-14 地块经济适用房和廉租房项目建设。

本公司的母公司为杭州中兴房地产开发有限公司,杭州中兴房地产开发有限公司的母公司为数源科技股份有限公司,公司最终控制方为西湖电子集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营能力评价

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

三、主要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

（1）金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三（十七）的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

(3)金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

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

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三(六)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

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

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三(六)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(十七)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

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

(4) 权益工具

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

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

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

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

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

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

3. 金融负债终止确认条件

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

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

的负债)之间的差额,计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(七)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注三(六)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具,本公司按照一般方法计量损失准备,在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具,本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金

额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（七）公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(八) 应收账款减值

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
低信用风险组合	应收合并报表范围内关联方款项、应收政府部门款项

(九) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(六)5 所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	(1) 应收政府部门款项(除暂存政府部门质保金类款项外)； (2) 应收政府补助； (3) 应收出口退税款。
关联方组合	应收合并报表范围内关联方款项

(十) 存货

1. 存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等。
2. 企业取得存货按实际成本计量。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。
3. 存货发出的核算方法：

(1)发出材料采用月末一次加权平均法。

(2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5)如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

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

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

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

6. 存货的盘存制度为实地盘存制。

(十一) 投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

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

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	35	5	2.71
电子及其他设备	平均年限法	5	5	19.00

说明：

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

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

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

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

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

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

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

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

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

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

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

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

大修理间隔期间，照提折旧。

(十三) 借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确

定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十四) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三(七)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

（十五）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件

时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(十六) 维修基金核算方法和质量保证金核算方法

1. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售(预售)时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

2. 质量保证金核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

(十七) 收入

1. 收入的总确认原则

(1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入企业；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入

当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

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

2. 本公司收入的具体确认原则

房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

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

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

可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十九) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期

复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

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

3. 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。

4. 非金融非流动资产减值

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

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要

对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

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

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. 递延所得税资产

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

7. 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。

8. 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验,对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务,且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下,本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中,本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据,但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少,均可能影响未来年度的损益。

9. 设定受益计划负债

本公司已对公司原有离退休人员、因公已故员工遗属及内退和下岗人员的福利计划确认为

一项负债。该等福利费用支出及负债的金额依靠各种假设条件计算支付。这些假设条件包括折现率、福利增长率和平均医疗费用增长率。鉴于该等计划的长期性，上述估计具有较大不确定性。

10. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(十)“公允价值”披露。

(二十) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	[注 1]
财务报表格式要求变化	[注 2]

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(十九)3、4、5 之说明。

[注 2]财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号, 以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报, 将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报; 增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求; 补充“研发费用”核算范围, 明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销; “营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号, 以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”)。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外, 删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定, 对上述会计政策变更采用追溯调整法, 可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目, 本公司已在财务报表中直接进行了调整, 不再专门列示重分类调整情况。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

首次执行新金融工具准则未对资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

4. 首次执行新金融工具准则调整信息

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

金融资产类别	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	380,295.04	摊余成本	380,295.04
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	73,073,276.29	摊余成本	73,073,276.29
			以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	-
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(准则要求)	-

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

项 目	按原金融工具准则 列示的账面价值 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2019 年 1 月 1 日)
摊余成本				
货币资金				
按原 CAS22 列示的余额 和按新 CAS22 列示的余 额	380,295.04			380,295.04
应收款项				
按原 CAS22 列示的余额	73,073,276.29			
减：转出至以公允价值 计量且其变动计入当期 损益(新 CAS22)		-		
减：转出至以公允价值 计量且其变动计入其他 综合收益(新 CAS22)		-		
重新计量：预期信用损 失准备			-	
按新 CAS22 列示的余额				73,073,276.29

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

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备/按或 有事项准则确认的 预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提信用损失准备
贷款和应收款项(原 CAS22)/以摊余成本计量的金融资产(新 CAS22)				
应收款项	2,034,689.76	-	-	2,034,689.76

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	5%、6%等
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

税 种	计税依据	税 率
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注] 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售房产增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率 (30%-60%) 计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例 (0.5%-3%) 计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

五、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2019 年 1 月 1 日，期末系指 2019 年 12 月 31 日；本期系指 2019 年度，上年系指 2018 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行存款	955,777.13	380,295.04

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

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	75,637,954.61	2,033,049.41	73,604,905.20	75,107,966.05	2,034,689.76	73,073,276.29

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	11,260,286.46
1-2 年	40,738,421.42

账 龄	期末数
2-3 年	19,754,147.92
3-4 年	-
4-5 年	3,704,098.81
5 年以上	181,000.00
账面余额小计	75,637,954.61
减：坏账准备	2,033,049.41
账面价值小计	73,604,905.20

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	71,752,855.80	71,218,586.54
押金保证金	180,000.00	180,000.00
物业维修保证金	3,343,474.86	3,343,474.86
代垫款	361,623.95	365,904.65
账面余额小计	75,637,954.61	75,107,966.05
减：坏账准备	2,033,049.41	2,034,689.76
账面价值小计	73,604,905.20	73,073,276.29

(3) 坏账准备计提情况

	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	小 计
2019 年 1 月 1 日余额	182,352.33	1,672,337.43	180,000.00	2,034,689.76
—转入第三阶段	-	-600.00	600.00	-
本期计提	-2,040.35	-	400.00	-1,640.35
2019 年 12 月 31 日余额	180,311.98	1,671,737.43	181,000.00	2,033,049.41

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	71,752,855.80	-	-
账龄组合	3,885,098.81	2,033,049.41	52.33
小 计	75,637,954.61	2,033,049.41	2.69

其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4-5 年	3,704,098.81	1,852,049.41	50.00
5 年以上	181,000.00	181,000.00	100.00
小 计	3,885,098.81	2,033,049.41	52.33

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	2,034,689.76	-1,640.35	-	-	2,033,049.41
小 计	2,034,689.76	-1,640.35	-	-	2,033,049.41

(6) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州中兴房地产开发有限公司	往来款	11,260,286.461 年以内	94.86	-
		4,073,8421.421-2 年		
		19,754,147.922-3 年		
杭州市物业维修资金管理中心	押金保证金	3,343,474.864-5 年	4.42	1,671,737.43
物业维修基金	物业维修基金	360,623.954-5 年	0.48	180,311.98
杭州市居住区发展中心有限公司	押金保证金	180,000.005 年以上	0.24	180,000.00
国网浙江省电力公司杭州供电公司	代垫款	1,000.005 年以上	0.00	1,000.00
小 计		75,637,954.61	100.00	2,033,049.41

(三) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	290,012.32	-	290,012.32	868,905.33	-	868,905.33

2. 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初金额	本年增加金额	本年减少金额	年末金额
墩荷家园	2014 年 12 月	868,905.33	-	578,893.01	290,012.32

3. 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

4. 期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
墩荷家园	290,012.32	14,154.88

(四) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴营业税	17,091.80	-	17,091.80	27,968.30	-	27,968.30
预缴城市维护建设税	-	-	-	2,752.85	-	2,752.85
预缴教育费附加	-	-	-	1,179.78	-	1,179.78
预缴地方教育费附加	-	-	-	787.91	-	787.91
预缴房产税	-	-	-	59,467.35	-	59,467.35
预缴增值税	-	-	-	11,941.75	-	11,941.75
合 计	17,091.80	-	17,091.80	104,097.94	-	104,097.94

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(五) 投资性房地产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		外购	存货/固定资产/在建工程转入	企业合并增加	其他	处置	其他转出	
(1) 账面原值								
房屋及建筑物	43,167,635.55	-	-	-	-	-	-	43,167,635.55

(2) 累计折旧/摊销		计提/摊销						
房屋及建筑物	2,391,032.16	1,171,692.96	-	-	-	-	-	3,562,725.12
(3) 账面价值								
房屋及建筑物	40,776,603.39	-	-	-	-	-	-	39,604,910.43

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末投资性房地产中无用于担保的投资性房地产。

(六) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	27,488.35	27,488.35

2. 固定资产

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他	处置或报废	其他	
(1) 账面原值								
电子及其他设备	549,767.00	-	-	-	-	-	-	549,767.00
(2) 累计折旧		计提						
电子及其他设备	522,278.65	-	-	-	-	-	-	522,278.65
(3) 账面价值								
电子及其他设备	27,488.35	-	-	-	-	-	-	27,488.35

[注] 本期折旧额 0.00 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 549,767.00 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无暂时闲置的固定资产。

(4) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(5) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(七) 递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预收款项的所得税影响	5,031.42	1,257.86	10,685.35	2,671.34

(八) 应付账款

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1-2 年	-	77,647.65
2-3 年	-	2,615,901.04
3-4 年	2,615,901.04	3,240.65
4-5 年	3,240.65	3,115.35
5 年以上	3,115.35	-
合 计	2,622,257.04	2,699,904.69

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
浙江新盛建设集团有限公司	1,614,641.77	质保金
杭州通达集团有限公司	875,990.37	质保金
小 计	2,490,632.14	

(九) 预收款项

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	3,835,823.57	520,339.31
5 年以上	193,516.00	410,975.00
合 计	4,029,339.57	931,314.31

2. 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转原因的说明

账龄超过 1 年的大额预收款项均系已预售未交付的房源预售款。

(十) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	22,295.38	288,639.49	308,610.55	2,324.32
(2) 离职后福利-设定提存计划	2,536.87	52,163.69	52,100.18	2,600.38
合 计	24,832.25	340,803.18	360,710.73	4,924.70

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	20,000.00	222,503.58	242,503.58	-
(2) 职工福利费	-	4,856.00	4,856.00	-
(3) 社会保险费	2,081.97	28,977.84	28,925.71	2,134.10
其中：医疗保险费	1,837.04	25,582.89	25,536.90	1,883.03
工伤保险费	34.99	484.96	484.08	35.87
生育保险费	209.94	2,909.99	2,904.73	215.20
(4) 住房公积金	-	27,852.00	27,852.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	213.41	4,450.07	4,473.26	190.22
小 计	22,295.38	288,639.49	308,610.55	2,324.32

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	2,449.39	33,950.51	33,889.19	2,510.71
(2) 失业保险费	87.48	1,212.54	1,210.35	89.67
(3) 企业年金缴费	-	17,000.64	17,000.64	-
小 计	2,536.87	52,163.69	52,100.18	2,600.38

4. 其他说明

应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的款项。

(十一) 应交税费

明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	26,403.88	-

城市维护建设税	712.28	-
企业所得税	1,119,342.43	5,256,596.33
房产税	337,351.93	-
教育费附加	305.26	-
地方教育附加	202.15	-
水利建设专项资金	25.19	25.19
合 计	1,484,343.12	5,256,621.52

(十二) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	840,919.57	1,400,173.17

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	834,000.00	834,000.00
应付暂收款	5,067.51	4,986.22
搬迁补偿款	-	559,763.00
其 他	1,852.06	1,423.95
小 计	840,919.57	1,400,173.17

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
杭州九恒投资管理有限公司	500,000.00	商铺出租押金，未到结算期
杭州易和网络有限公司	231,000.00	履约保证金，未到结算期
小 计	731,000.00	

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
杭州九恒投资管理有限公司	500,000.00	押金保证金
杭州易和网络有限公司	231,000.00	押金保证金
小 计	731,000.00	

(十三) 实收资本

明细情况

投资人	期初数	期初出资比例(%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例(%)
杭州中兴房地产开发有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(十四) 盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,305,940.74	421,120.26	-	1,727,061.00

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

本期法定盈余公积增加系根据公司章程规定，按本期实现净利润的10%计提法定盈余公积。

(十五) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	3,609,208.32	4,097,066.55
加：本期净利润	4,211,202.63	4,010,231.47
减：提取法定盈余公积	421,120.26	401,023.15
应付普通股股利	3,609,208.32	4,097,066.55
期末未分配利润	3,790,082.37	3,609,208.32

2. 利润分配情况说明

根据公司2019年6月10日2018年度股东会通过的2018年度利润分配方案，以2018年12月31日经审计后的未分配利润3,609,208.32元按股东投资比例进行分配，其中以冲减其他应收款的形式支付杭州中兴房地产开发有限公司3,609,208.32元。

(十六) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务收入	979,434.80	517,491.01	2,246,666.63	684,000.00
其他业务收入	7,626,528.34	1,171,692.96	7,246,540.05	1,171,692.96
合 计	8,605,963.14	1,689,183.97	9,493,206.68	1,855,692.96

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产	979,434.80	517,491.01	2,246,666.63	684,000.00

3. 主营业务收入/主营业务成本(按产品/业务类别分类)

产品名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
住宅	217,530.00	229,491.01	-	-
车位	761,904.80	288,000.00	2,246,666.63	684,000.00
小 计	979,434.80	517,491.01	2,246,666.63	684,000.00

4. 主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

地区名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
杭州	979,434.80	517,491.01	2,246,666.63	684,000.00

(十七) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	30,821.04	33,732.61
营业税	10,876.50	-
房产税	795,151.01	782,776.26
教育附加税	13,209.01	14,456.84
地方教育附加	8,806.03	9,637.90
印花税	7,995.60	6,953.70
合 计	866,859.19	847,557.31

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(十八) 管理费用

项 目	本期数	上年数
工资费用	214,103.58	249,971.32
住房公积金	27,852.00	27,354.00
职工福利费	4,856.00	3,784.00
劳动保护	590.00	1,004.60
计提二费	4,450.07	5,167.43
办公费用	11,953.00	9,804.00
业务招待	3,637.00	4,705.00
劳动保险费	81,141.53	68,682.93
差旅费用	1,200.00	1,200.00
修理费用	8,535.00	6,161.00
水电费	20,743.50	24,885.00
运输费用	22,100.00	17,635.00
租赁费用	5,986.42	3,936.11
评估审计	28,100.00	27,000.00
残疾人保障金	2,818.08	4,587.09
合 计	438,066.18	455,877.48

(十九) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	-	-
减：利息收入	3,722.73	2,633.57
手续费支出	383.40	262.00
合 计	-3,339.33	-2,371.57

(二十) 信用减值损失

明细情况

项 目	本期数	上年数
其他应收款坏账损失	1,640.35	-

(二十一) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-	-741,635.90

(二十二) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	1,407,044.33	5,256,596.33
递延所得税费用	-1,413.48	-3,672,013.20
合 计	1,405,630.85	1,584,583.13

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	5,616,833.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,404,208.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,832.57
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	-410.09
所得税费用	1,405,630.85

(二十三) 现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到商铺租金	10,273,055.30	6,933,361.00
收到商铺押金	100,000.00	-
代收代缴物业维修基金等	4,080.70	-
存款利息收入	3,722.73	2,633.57
代扣代缴租赁水电费	200.00	-
合 计	10,381,058.73	6,935,994.57

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
期间费用付现支出	96,546.40	94,717.30
退回保证金	100,000.00	-
支付搬迁补偿款	559,763.00	-
合 计	756,309.40	94,717.30

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到杭州中兴房地产开发有限公司往来款	6,643,381.62	3,000,000.00
中兴资金占用收入	473,427.26	784,440.99
合 计	7,116,808.88	3,784,440.99

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付杭州中兴房地产开发有限公司往来款	10,200,000.00	7,700,000.00
合 计	10,200,000.00	7,700,000.00

(二十四) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	4,211,202.63	4,010,231.47
加: 资产减值准备	-	741,635.90
信用减值损失	-1,640.35	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,171,692.96	1,171,692.96
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,413.48	-3,672,013.20
存货的减少（增加以“-”号填列）	578,893.01	684,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	31,270.62	-103,127.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,331,061.94	1,310,949.11
处置划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组（子公司和业务除外）时确认的损失（收益以“-”号填列）（提示：若该项金额重大需单独列示，若金额不重大，则在“其他”列示）	-	-
其 他	-1,000,270.24	-723,404.60
经营活动产生的现金流量净额	3,658,673.21	3,419,963.82
(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	955,777.13	380,295.04
减：现金的期初余额	380,295.04	875,890.23
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	575,482.09	-495,595.19

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	955,777.13	380,295.04
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	955,777.13	380,295.04
(2) 期末现金及现金等价物余额	955,777.13	380,295.04

六、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司/实际控制人	业务性质	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
杭州中兴房地产开发有限公司	有限责任	杭州	21,000.00	100.00%	100.00%

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
杭州易和网络有限公司	受同一母公司之控股股东控制
杭州中兴景天房地产开发有限公司	受同一母公司控制

(二) 关联方交易情况

1. 关联租赁情况

公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
杭州中兴房地产开发有限公司	运输工具	5,986.42	-
杭州中兴景天房地产开发有限公司	运输工具	-	3,936.11

2. 关联方资金拆借

本期与母公司杭州中兴房地产开发有限公司发生资金往来，期末资金余额 71,752,855.80 元，并按同期银行存款利率计提资金占用费 1,000,270.24 元，账面计入“其他业务收入”。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州中兴房地产开发有限公司	71,752,855.80	-	71,218,586.54	-

2. 应付关联方款项

关联方名称	关联方名称	期末数	期初数
其他应付款	杭州易和网络有限公司	231,000.00	231,000.00

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

杭州中兴景和房地产开发有限公司

2020年3月10日