

**九江同方实业有限公司**  
**2020 年 1-8 月审计报告**

## 目 录

一、审计报告·····	第 1—3 页
二、财务报表·····	第 4—8 页
(一) 资产负债表·····	第 4 页
(二) 利润表·····	第 5 页
(三) 现金流量表·····	第 6 页
(四) 所有者权益变动表·····	第 7-8 页
三、财务报表附注·····	第 9—34 页



## 审 计 报 告

天健京审（2020）3449号

九江同方实业有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了九江同方实业有限公司（以下简称九江同方实业公司）财务报表，包括 2020 年 8 月 31 日的资产负债表，2020 年 1-8 月的利润表、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，公允反映了九江同方实业公司 2020 年 8 月 31 日的财务状况，以及 2020 年 1-8 月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，我们独立于九江同方实业公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

九江同方实业公司管理层（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，管理层负责评估九江同方实业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

九江同方实业公司治理层（以下简称治理层）负责监督九江同方实业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，就可能对九江同方实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九江同方实业公司不能持续经营。

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

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

### 五、对报告使用者及使用目的的限定

本报告仅供九江同方实业公司对 2020 年 8 月 31 日的所有者权益价值进行评估时使用，不得用作其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与本会计师事务所及执行审计工作的注册会计师无关。本节内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所 中国注册会计师：



中国·北京



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月二十七日

# 资产负债表

2020年8月31日

金额单位：元

编制单位：九江同方实业有限公司

项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：		---	---	流动负债：		---	---
货币资金	1	4,576,066.71	5,731,064.81	短期借款			
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
☆交易性金融资产				☆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资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	26,873,400.37	9,461,565.13	应付账款	8	43,270,411.71	44,116,342.98
☆应收款项融资				预收款项			
预付款项				☆合同负债	9	1,858,938.00	4,011,268.00
△应收保费				△卖出回购金融资产款			
△应收分保账款				△吸收存款及同业存放			
△应收分保合同准备金				△代理买卖证券款			
其他应收款	3	252,780.00	784,119.25	△代理承销证券款			
△买入返售金融资产				应付职工薪酬	10	41,483.68	187,028.64
存货	4	2,596,071.00	20,397,955.18	其中：应付工资			
其中：原材料				应付福利费			
库存商品(产成品)				其中：职工奖励及福利基金			
☆合同资产				应交税费	11	10,653,199.42	2,207,820.45
持有待售资产				其中：应交税金		10,501,145.06	2,110,978.27
一年内到期的非流动资产				其他应付款	12	9,299,671.74	7,829,396.00
其他流动资产	5		1,167,305.37	△应付手续费及佣金			
流动资产合计		33,298,318.08	37,542,069.74	△应付分保账款			
				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		65,123,714.55	58,351,886.07
				非流动负债：		---	---
				△保险合同准备金			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				☆租赁负债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	13	12,153,585.78	
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				其中：特准储备基金			
				非流动负债合计		12,153,585.78	
				负 债 合 计		77,277,300.33	58,351,886.07
				所有者权益（或股东权益）：		---	---
				实收资本（或股本）	14	35,653,100.00	35,653,100.00
				国家资本			
				国有法人资本		35,653,100.00	35,653,100.00
				集体资本			
				民营资本			
				外商资本			
非流动资产：		---	---	减：已归还投资			
△发放贷款和垫款				实收资本（或股本）净额		35,653,100.00	35,653,100.00
☆债权投资				其他权益工具			
可供出售金融资产				其中：优先股			
☆其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				资本公积			
长期应收款				减：库存股			
长期股权投资				其他综合收益			
☆其他权益工具投资				其中：外币报表折算差额			
☆其他非流动金融资产				专项储备			
投资性房地产				盈余公积	15	1,061,949.40	1,061,949.40
固定资产	6	53,677,482.08	54,632,869.91	其中：法定公积金		1,061,949.40	1,061,949.40
在建工程				任意公积金			
生产性生物资产				储备基金			
油气资产				企业发展基金			
☆使用权资产				利润归还投资			
无形资产				△一般风险准备			
开发支出				未分配利润	16	-27,016,549.57	874,531.47
商誉				归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,698,499.83	37,589,580.87
长期待摊费用				*少数股东权益			
递延所得税资产	7		3,766,527.29	所有者权益（或股东权益）合计		9,698,499.83	37,589,580.87
其他非流动资产				负债和所有者权益（或股东权益）总计		86,975,800.16	95,941,466.94
其中：特准储备物资							
非流动资产合计		53,677,482.08	58,399,397.20				
资 产 总 计		86,975,800.16	95,941,466.94				

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△借体项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用；加△项目为执行新收入 新租赁 新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





# 利润表

2020年1-8月

企财02表

编制单位：九江同方实业有限公司

金额单位：元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、营业总收入		23,940,874.84	13,509,680.79
其中：营业收入	1	23,940,874.84	13,509,680.79
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		34,415,802.65	9,653,253.93
其中：营业成本	1	31,979,140.43	4,142,558.81
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加		1,328,306.62	590,384.03
销售费用	2	135,971.84	3,815,140.79
管理费用	3	977,782.45	1,118,633.63
研发费用			
财务费用	4	-5,398.69	-13,463.33
其中：利息费用			
利息收入		-7,697.69	-16,423.33
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		30,232.63	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（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）	5	-651,741.32	-280,759.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,096,436.50	3,575,667.36
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出	6	12,153,585.78	69,030.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-23,250,022.28	3,506,637.36
减：所得税费用	7	3,766,527.29	708,791.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,016,549.57	2,797,845.89
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-27,016,549.57	2,797,845.89
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-27,016,549.57	2,797,845.89
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
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			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-27,016,549.57	2,797,845.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		-27,016,549.57	2,797,845.89
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△指项目为金融类企业专用；加☆为执行新收入、新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2020年1-8月

企财03表

金额单位：元

编制单位：九江同方实业有限公司

项 目	注释号	本期数	上年数
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		1,230,987.00	22,813,035.40
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			174,608.76
收到其他与经营活动有关的现金		134,221.85	8,690.65
经营活动现金流入小计		1,365,208.85	22,996,334.81
购买商品、接受劳务支付的现金		234,526.00	15,402,505.74
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,509,806.48	2,439,143.66
支付的各项税费		184,155.59	1,238,616.02
支付其他与经营活动有关的现金		593,335.65	4,055,349.51
经营活动现金流出小计		2,521,823.72	23,135,614.93
经营活动产生的现金流量净额		-1,156,614.87	-139,280.12
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			
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			
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		2,299.00	
投资支付的现金			
△质押贷款净增加额			
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			
投资活动现金流出小计		2,299.00	
投资活动产生的现金流量净额		-2,299.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		---	---
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
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			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
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			
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	1	-1,158,913.87	-139,280.12
加：期初现金及现金等价物余额	1	2,964,014.32	3,103,294.44
六、期末现金及现金等价物余额	2	1,805,100.45	2,964,014.32

注：加乙 楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表

金额单位：元

编制单位：九江同方实业有限公司	项 目	本期金额											
		实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	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		
一、上年年末余额	35,653,100.00							1,061,919.40			874,531.47	37,589,550.87	37,589,550.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	35,653,100.00							1,061,919.40			874,531.47	37,589,550.87	37,589,550.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2.盈余公积													
3.企业/股东基金													
4.专项储备													
5.其他													
6.对所有者（或股东）的分配													
7.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本期末余额	35,653,100.00							1,061,919.40			-27,016,519.57	9,698,499.83	9,698,499.83

注：加△指本项目为金融类企业专用，加#为外商投资企业专用，加\*为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：







# 九江同方实业有限公司

## 财务报表附注

2020年1-8月

金额单位：人民币元

### 一、企业的基本情况

九江同方实业有限公司(以下简称公司或本公司)系由同方科技园有限公司发起设立,于2002年4月30日在九江市工商行政管理局登记注册,总部位于江西省九江市。公司现持有统一社会信用代码为91360400736390793P的营业执照,注册资本3,565.31万元,营业期限为2002年4月30日至2032年4月29日。本公司注册地为江西省九江市濂溪区十里大道781号。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发、物业管理、室内外装饰工程。产品和提供的劳务主要有房地产开发、物业管理。

### 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为编制基础。

#### (二) 持续经营能力评价

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

### 三、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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### (一) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为

2020年1月1日至2020年8月31日。

## (二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## (三) 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。在对会计要素进行计量时，公司一般以历史成本计量，对某些金融工具、以公允价值计量的投资性房地产、非同一控制下企业合并中被合并公司的资产和负债以公允价值计量，持有待售的非流动资产或处置组按公允价值减去预计费用后的净额与原账面价值孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## (四) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指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期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (五) 金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(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；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，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和金融负债，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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产



采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用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。

3) 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。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。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并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：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定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

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

##### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，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。

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）所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（涉及转移的金融资产为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）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，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（涉及转移的金融资产为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）之和。

##### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使



用：

(1) 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；

(2) 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率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 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、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款及合同资产，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资产，公司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。

公司利用可获得的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，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具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。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——关联方组合	客户类型	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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收款项——账龄组合	账龄	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收款项——关联方组合	客户类型	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。



2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 下同)	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	15.00
3-4 年	30.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

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,公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1) 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;(2) 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,公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债与权益工具的区分

1) 如果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。

2) 如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具,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公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是公司的金融负债;如果是后者,该工具是公司的权益工具。

(2) 金融负债与权益工具的会计处理

1) 金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,计入当期损益。

2) 金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。公司对权益工具持有方的分配作利润分配处理,发放的股票股利不影响所有者权益总额。与权益性交易相关的交

易费用从权益中扣减。

#### （六）存货

本公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品。本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

开发产品办理竣工验收后，本公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

年末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。产成品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

存货可变现净值确定方法：开发产品可变现净值按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；开发成本其可变现净值按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；公司的开发产品的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

#### （七）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### (八) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件、计价方法和后续支出的会计处理方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。固定资产以取得时的实际成本入账。固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等后续支出，符合固定资产确认条件的，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。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

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	30-50	5	1.90-3.17
运输工具	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67

##### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (九) 职工薪酬

1. 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。

##### 2. 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。



### 3. 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) 在职工为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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

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;

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等三部分,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. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利,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。

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划的有关规定进行会计处理,为简化相关会计处理,将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (十) 收入

### 1. 收入确认原则

于合同开始日,公司对合同进行评估,识别合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；（3）公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

### （十一）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。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。

## 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的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。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。

## 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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；用于补偿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。

4. 与公司日常经营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。

## (十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

### (十三) 经营租赁

公司为承租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益,发生的初始直接费用,直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益,发生的初始直接费用,除金额较大的予以资本化并分期计入损益外,均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 五、会计政策变更的说明

### 重要会计政策变更

#### 企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	4,011,298.00	-4,011,298.00	
合同负债		4,011,298.00	4,011,298.00

## 六、税项

### 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、9%
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	30%、40%、50%、60%
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	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%

税 种	计 税 依 据	税 率
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 七、财务报表重要项目的说明

说明：本财务报表附注的期初数指上年年末数按照新收入准则调整后 2020 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2020 年 8 月 31 日财务报表数，本期指 2020 年 1-8 月。

### (一) 资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	376.95	3,611.36
银行存款	1,804,723.50	2,960,402.96
其他货币资金	2,770,966.26	2,767,080.49
合 计	4,576,066.71	5,731,094.81

##### (2) 其他说明

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
按揭贷款保证金	2,770,966.26	2,767,080.49
合 计	2,770,966.26	2,767,080.49

#### 2. 应收账款

##### (1) 明细情况

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	27,460,146.04	100.00	1,586,745.67	5.78
合 计	27,460,146.04	--	1,586,745.67	--

(续上表)



类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	10,929,938.73	100.00	1,468,343.60	13.43
合计	10,929,938.73	--	1,468,343.60	--

1) 期末账龄组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	18,073,537.04	180,735.37	1.00
1-2年	571,823.40	28,591.17	5.00
2-3年	8,726,777.00	1,309,016.55	15.00
3-4年	28,008.60	8,402.58	30.00
5年以上	60,000.00	60,000.00	100.00
小计	27,460,146.04	1,586,745.67	--

(2) 按欠款方归集的应收账款期末余额情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
江西顺之田实业发展有限公司	26,391,816.31	96.11	1,415,821.53
闫本荣	720,291.73	2.62	108,043.76
九江金穗投资有限公司	288,038.00	1.05	2,880.38
邓婧	60,000.00	0.22	60,000.00
小计	27,460,146.04	100.00	1,586,745.67

### 3. 其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的其他应收款项	1,327,614.50	100.00	1,074,834.50	80.96	252,780.00

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	1,327,614.50	—	1,074,834.50	—	252,780.00

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的其他应收款项	1,325,614.50	100.00	541,495.25	40.85	784,119.25
合计	1,325,614.50	—	541,495.25	—	784,119.25

1) 期末采用组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	1,327,614.50	1,074,834.50	80.96
其中：1年以内	2,000.00	20.00	1.00
1-2年	32,800.00	1,640.00	5.00
2-3年	80,400.00	12,060.00	15.00
3-4年	122,000.00	36,600.00	30.00
4-5年	131,800.00	65,900.00	50.00
5年以上	958,614.50	958,614.50	100.00
小计	1,327,614.50	1,074,834.50	80.96

2) 坏账准备变动情况

项目	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)	
期初数	328.00	4,020.00	537,147.25	541,495.25
期初数在本期	—	—	—	
--转入第二阶段	-328.00	328.00		
--转入第三阶段		-4,020.00	4,020.00	
--转回第二阶段				

项 目	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)	
--转回第一阶段				
本期计提	20.00	1,312.00	532,007.25	533,339.25
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	20.00	1,640.00	1,073,174.50	1,074,834.50

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例(%)	坏账准备
九江市人力资源和社会 保障局	保证金、押金	545,396.00	5年以上	41.08	545,396.00
九江深燃天然气有限 公司	代垫款、预付款	249,600.00	5年以上	18.80	249,600.00
九江市环保局	保证金、押金	245,000.00	1年以内、2-3 年、4-5年	18.45	79,600.00
九江市住房公积金管 理中心	保证金、押金	163,618.50	5年以上	12.32	163,618.50
九江市住房公积金管 理中心浔阳办	保证金、押金	122,000.00	3-4年	9.19	36,600.00
小 计	--	1,325,614.50	--	99.84	1,074,814.50

4. 存货

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
开发成本	1,679,986.70		1,679,986.70	19,481,870.88		19,481,870.88
开发产品	916,084.30		916,084.30	916,084.30		916,084.30
合 计	2,596,071.00		2,596,071.00	20,397,955.18		20,397,955.18

5. 其他流动资产



项 目	期末数	期初数
预缴企业所得税		134,916.89
预缴土地增值税		1,025,330.24
预缴印花税		7,058.24
合 计		1,167,305.37

#### 6. 固定资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账面原值小计：	59,980,972.98	2,299.00	1,280.00	59,981,991.98
其中：房屋及建筑物	59,369,251.78			59,369,251.78
电子设备	135,921.20	2,299.00	1,280.00	136,940.20
运输工具	475,800.00			475,800.00
累计折旧小计：	5,348,103.07	957,686.83	1,280.00	6,304,509.90
其中：房屋及建筑物	4,760,076.64	940,013.15		5,700,089.79
电子设备	131,959.95	264.57	1,280.00	130,944.52
运输工具	456,066.48	17,409.11		473,475.59
固定资产账面价值合计	54,632,869.91	--	--	53,677,482.08
其中：房屋及建筑物	54,609,175.14	--	--	53,669,161.99
电子设备	3,961.25	--	--	5,995.68
运输工具	19,733.52	--	--	2,324.41

#### 7. 递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	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			3,766,527.29	15,066,109.16
资产减值准备			502,459.71	2,009,838.85
可抵扣亏损			3,043,446.19	12,173,784.75
未完工产品			220,621.39	882,485.56

8. 应付账款

(1) 账龄分析

款项性质	期末数	期初数
工程款	43,270,411.71	44,116,342.98
小 计	43,270,411.71	44,116,342.98

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末数	账龄	未偿还原因
航达建设集团有限公司	4,549,217.62	1-2 年	未结算
北京同方科技园运营有限公司	1,020,000.00	3 年以上	未结算
九江华洋建筑工程有限公司	677,480.00	1-2 年	未结算
绿源建筑节能保温材料厂	281,712.53	3 年以上	未结算
江西省热能工程有限公司	110,000.00	1-2 年	未结算
小 计	6,638,410.15	--	--

9. 合同负债

项 目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	1,858,938.00	872,206.00
1 年以上		3,139,092.00
合 计	1,858,938.00	4,011,298.00

10. 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
短期薪酬	187,028.64	1,342,005.07	1,487,540.03	41,493.68
离职后福利—设定提存计划		21,028.76	21,028.76	
合 计	187,028.64	1,363,033.83	1,508,568.79	41,493.68

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	72,000.00	1,168,481.00	1,240,481.00	

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
职工福利费	36,000.00	15,066.20	51,066.20	
社会保险费		49,105.87	49,105.87	
其中：医疗保险费		46,981.26	46,981.26	
工伤保险费		1,024.58	1,024.58	
生育保险费		1,100.03	1,100.03	
住房公积金		109,352.00	109,352.00	
工会经费和职工教育经费	79,028.64		37,534.96	41,493.68
小 计	187,028.64	1,342,005.07	1,487,540.03	41,493.68

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		17,004.64	17,004.64	
失业保险费		4,024.12	4,024.12	
小 计		21,028.76	21,028.76	

11. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	3,027,068.94	1,922,898.08
土地增值税	7,332,792.69	
城市维护建设税	139,632.94	135,579.04
房产税		48,739.34
土地使用税		959.43
个人所得税	1,650.49	2,802.38
教育费附加	152,054.36	96,842.18
合 计	10,653,199.42	2,207,820.45

12. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----



项 目	期末数	期初数
往来款	5,740,000.00	5,740,000.00
代垫款	1,002,051.00	1,002,816.00
保证金、押金	590,283.00	690,283.00
质保金	1,859,450.74	288,738.00
定金、认筹金	100,000.00	100,000.00
其他	7,887.00	7,559.00
合 计	9,299,671.74	7,829,396.00

### 13. 预计负债

项 目	期末数	期初数
未决诉讼	12,153,585.78	
合 计	12,153,585.78	

### 14. 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	35,653,100.00	100.00			35,653,100.00	100.00
同方科技园有限公司	35,653,100.00	100.00			35,653,100.00	100.00

### 15. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	1,061,949.40			1,061,949.40
合 计	1,061,949.40			1,061,949.40

### 16. 未分配利润

#### (1) 明细情况

项 目	本期金额	上年金额

项 目	本期金额	上年金额
期初余额	874,531.47	-1,923,314.42
本期增加额	-27,016,549.57	2,797,845.89
其中：本期净利润转入	-27,016,549.57	2,797,845.89
本期减少额	874,531.47	
其中：应付普通股股利	874,531.47	
期末余额	-27,016,549.57	874,531.47

(2) 其他情况说明

根据经公司 2020 年度第三次董事会审议通过的《九江同方实业有限公司 2019 年度利润分配方案》，本期公司分配股利 874,531.47 元。

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	23,623,194.84	31,039,127.28	10,617,835.07	2,732,539.09
房地产销售	23,623,194.84	31,039,127.28	10,617,835.07	2,732,539.09
其他业务小计	317,680.00	940,013.15	2,891,845.72	1,410,019.72
房屋租赁	317,680.00	940,013.15	2,891,845.72	1,410,019.72
合 计	23,940,874.84	31,979,140.43	13,509,680.79	4,142,558.81

2. 销售费用

项 目	本期数	上年数
销售代理费		3,600,000.00
职工薪酬	135,594.84	214,930.17
办公费	377.00	210.62
合 计	135,971.84	3,815,140.79

3. 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	471,836.42	728,471.18
诉讼费	346,039.83	
中介机构费	45,000.00	128,000.00
业务招待费	29,501.00	67,408.90
办公费	29,141.27	58,463.40
维修费	21,884.00	56,729.50
折旧费	17,463.68	26,080.56
物料消耗		21,000.00
其他	16,916.25	32,480.09
合 计	977,782.45	1,118,633.63

#### 4. 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息收入	-7,697.69	-16,423.33
手续费	2,299.00	2,960.00
合 计	-5,398.69	-13,463.33

#### 5. 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-651,741.32	-280,759.50
合 计	-651,741.32	-280,759.50

#### 6. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
违约赔偿支出	12,153,585.78	69,030.00
合 计	12,153,585.78	69,030.00

#### 7. 所得税费用



项 目	本期数	
当期所得税费用	-17,743.69	-174,608.76
递延所得税调整	3,784,270.98	883,400.23
合 计	3,766,527.29	708,791.47

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	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	-27,016,549.57	2,797,845.89
加: 资产减值准备		
信用减值损失	651,741.32	280,759.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	722,683.54	1,436,415.28
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)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,766,527.29	883,400.23
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)	17,801,884.18	1,074,032.67
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-15,355,715.74	5,538,968.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	18,272,814.11	-12,150,702.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,156,614.87	-139,280.12
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

补充资料	本期数	上年数
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	1,805,100.45	2,964,014.32
减: 现金的期初余额	2,964,014.32	3,103,294.44
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	-1,158,913.87	-139,280.12

## 2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	1,805,100.45	2,964,014.32
其中: 库存现金	376.95	3,611.36
可随时用于支付的银行存款	1,804,723.50	2,960,402.96
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	1,805,100.45	2,964,014.32

## 八、或有事项 - 未决诉讼

因公司未能完成竣工验收备案手续,导致同方科技广场二期项目已售的39户店铺的买受人无法在《商品房买卖合同》中约定的期限内取得店铺的房屋所有权证书,其中1户商铺买受人对公司提起诉讼,2020年9月22日,江西省九江市濂溪区人民法院作出(2020)赣0402民初470号民事判决书,判决公司退还购房款合计2,100,000.00元,并按照6.00%的利率向买受人补偿支付期间利息。公司对上述判决提起上诉,截至财务报表批准报出日,二审尚未开庭。受新型冠状病毒引发的肺炎疫情的影响,上述已售商铺经营效益较差,法院一审判决对买受人主张的支持,使得部分其他买受人退房意愿较强。经谨慎考虑,公司按照判决及预期退房及补偿情况预计了相关的利息支出。公司正与政府主管部门积极协商办理产权证书,并已于公司财务报表中预计了相关的增量成本。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后调整事项。

## 十、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
同方科技园有限公司	北京市	房地产业	5,000.00 万元	100.00	100.00

### (二) 本公司的其他关联方有关信息

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京同方科技园运营有限公司	母公司的全资子公司

### (三) 关联方应收应付款项

#### 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	北京同方科技园运营有限公司	1,020,000.00	1,020,000.00
小计	--	1,020,000.00	1,020,000.00
其他应付款	同方科技园有限公司	5,740,000.00	5,740,000.00
小计	--	5,740,000.00	5,740,000.00

## 十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，本公司不存在按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

九江同方实业有限公司

二〇二〇年十一月二十七日





# 营业执照

(副本)<sup>(1-1)</sup>

统一社会信用代码 911101085890771144

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼B座15-15B

负责人 周重揆

成立日期 2012年01月06日

营业期限 2012年01月06日至 长期

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。  
(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 01 月 20 日

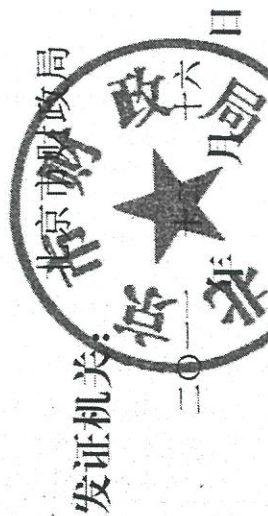
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



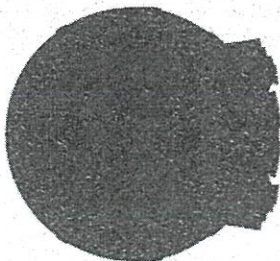
证书序号: NO. 500040

# 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



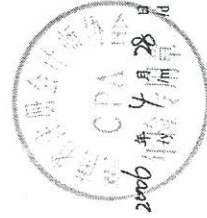
名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所  
负责人: 周重揆  
办公场所: 北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼B座 15-15B

分所编号: 330000011102  
批准设立文号: 京财会许可[2011]0133号  
批准设立日期: 2011-12-16



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.



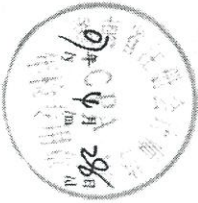
姓名 刘绍秋  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1963-08-06  
Date of birth  
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 430103630806201  
Identity card No.

证书编号: 430100020030  
No. of Certificate  
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 1998年12月4日  
Date of Issuance



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.



同意输入  
Agree for input to be undertaken  
注册会计师  
CPA  
2016年2月23日  
2016年2月23日  
注册会计师  
CPA  
2016年2月23日

注册会计工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA  
同意输入  
Agree for input to be undertaken  
注册会计师  
CPA  
2016年2月23日  
2016年2月23日  
注册会计师  
CPA  
2016年2月23日

- NOTES
1. When making, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
  2. This certificate shall be specifically used by the holder. No other use shall be allowed.
  3. The CPA of the holder shall be applicable to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
  4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately to apply for the revocation of the certificate after making an announcement of loss to the newspaper.

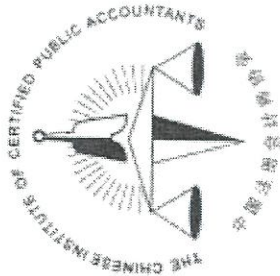


本证书有效期一年。  
This certificate is valid for one year.  
2017年3月21日  
2017-3-21



注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of CPAs  
2016年3月21日  
2016-3-21





姓名: 曹小琳  
 Full name: 曹小琳  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1988-02-12  
 Date of Birth: 1988-02-12  
 工作单位: 天圆会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所  
 Workplace: 天圆会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所  
 身份证号码: 431023198802122112  
 Identity card No.: 431023198802122112



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.

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.



年 月 日  
Year Month Day

年 月 日  
Year Month Day

三