

江苏宏图高科房地产开发有限公司



审计报告

00002020110019435866

报告文号：中兴华审字[2020]第021620号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

审 计 报 告

中兴华审字（2020）第 021620 号

江苏宏图高科房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了江苏宏图高科房地产开发有限公司（以下简称“宏图高科房地产”）财务报表，包括 2020 年 10 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年 1-10 月份的合并及母公司利润表、合并及母公司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，公允反映了宏图高科房地产 2020 年 10 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2020 年 1-10 月份合并及母公司的经营成果。

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，我们独立于宏图高科房地产，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，管理层负责评估宏图高科房地产的持续经营能力，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宏图高科房地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宏图高科房地产的财务报告过程。

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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对宏图高科房地产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宏图高科房地产不能持续经营。

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

（6）就宏图高科房地产实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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。



（此页无正文，系江苏宏图高科房地产开发有限公司 2020 年 10 月 31 日财务报表
《审计报告》中兴华审字（2020）第号盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 11 月 19 日

合并资产负债表

2020年10月31日

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020/10/31	2019/12/31
流动资产：			
货币资金	六、1	6,786,885.48	13,497,663.98
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	六、2	846,294.77	3,335,653.00
预付款项	六、3	1,016,837.15	1,264,950.79
其他应收款	六、4	490,701,434.65	1,079,905,141.12
存货	六、5	994,480,104.91	821,533,876.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	29,484,144.98	23,348,024.82
流动资产合计		1,523,315,701.94	1,942,885,310.16
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	2,730,000.00	2,730,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、8	559,997,759.01	526,522,903.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、9	199,422.90	238,896.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、10		71,093.41
递延所得税资产	六、11	2,426,358.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计		565,353,540.70	529,562,893.43
资产总计		2,088,669,242.64	2,472,448,203.59

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

合并资产负债表(续)

2020年10月31日

编制单位: 江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2020/10/31	2019/12/31
流动负债:			
短期借款	六、12	40,000,000.00	40,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、13	227,823,154.61	213,786,360.80
预收款项	六、14	446,912,839.77	334,519,867.93
应付职工薪酬	六、15	433,784.52	569,324.51
应交税费	六、16	9,410,518.23	10,782,690.35
其他应付款	六、17	172,557,918.02	1,287,644,567.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、18	1,146,820,003.67	898,013,288.66
其他流动负债			
流动负债合计		2,043,958,218.82	2,785,316,099.49
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	六、19	12,016,147.47	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,016,147.47	
负债合计		2,055,974,366.29	2,785,316,099.49
所有者权益:			
实收资本	六、20	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、21	401,415,146.17	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、22	-387,119,495.50	-348,169,413.03
归属于母公司所有者权益合计		34,295,650.67	-328,169,413.03
少数股东权益		-1,600,774.32	15,301,517.13
所有者权益合计		32,694,876.35	-312,867,895.90
负债和所有者权益总计		2,088,669,242.64	2,472,448,203.59

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2020年1-10月

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020年1-10月	2019年度
一、营业总收入		29,036,374.03	34,309,965.30
其中：营业收入	六、23	29,036,374.03	34,309,965.30
二、营业总成本		75,281,132.66	97,452,729.49
其中：营业成本	六、23	22,855,105.80	31,772,995.61
税金及附加	六、24	1,984,568.72	-8,569,122.11
销售费用		6,172,617.02	7,667,511.84
管理费用		17,675,285.65	35,672,428.27
研发费用			
财务费用	六、25	26,593,555.47	30,908,915.88
其中：利息费用		26,594,145.52	30,982,361.21
利息收入		19,374.68	111,392.06
加：其他收益	六、26	1,415.36	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-46,243,343.27	-63,142,764.19
加：营业外收入	六、27	538,653.90	983,287.29
减：营业外支出	六、28	12,574,043.34	2,378,240.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-58,278,732.71	-64,537,717.44
减：所得税费用	六、29	-2,426,358.79	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-55,852,373.92	-64,537,717.44
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-55,852,373.92	-64,537,717.44
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-55,071,680.34	-60,984,681.88
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-780,693.58	-3,553,035.56
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（6）其他			
（二）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		-55,071,680.34	-60,984,681.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-55,071,680.34	-60,984,681.88
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-780,693.58	-3,553,035.56

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2020年1-10月									
	归属于母公司所有者权益									
	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	小计
		优先股	永续债							
		其他								
一、上年年末余额	20,000,000.00								-348,169,413.03	-328,169,413.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	20,000,000.00								-348,169,413.03	-328,169,413.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				401,415,146.17					-38,950,082.47	362,465,063.70
（一）综合收益总额									-55,071,680.34	-55,071,680.34
（二）所有者投入和减少资本				401,415,146.17						401,415,146.17
1、所有者投入资本				401,415,146.17						401,415,146.17
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者分配的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本									16,121,597.87	16,121,597.87
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取									16,121,597.87	16,121,597.87
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	20,000,000.00			401,415,146.17					-387,119,495.50	34,295,650.67

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

潘华印

超王印

陈东印

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2019年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	永续债	其他	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
一、上年年末余额	20,000,000.00									
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	20,000,000.00									
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）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	20,000,000.00									
少数股东权益										
小计										
所有者权益合计										

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

超王印

潘华印

资产负债表

2020年10月31日

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020/10/31	2019/12/31
流动资产：			
货币资金		212,975.49	386,195.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		188,042.76	517.99
其他应收款	十三、1	540,458,486.07	1,397,942,935.14
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		10,734.41	
流动资产合计		540,870,238.73	1,398,329,648.59
非流动资产：			
可供出售金融资产		2,730,000.00	2,730,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	486,174,300.00	345,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		86,859.28	148,204.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		488,991,159.28	347,878,204.08
资产总计		1,029,861,398.01	1,746,207,852.67

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

资产负债表 (续)

2020年10月31日

编制单位: 江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2020/10/31	2019/12/31
流动负债:			
短期借款			
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			1,035.98
预收款项			
应付职工薪酬		48,898.12	71,527.84
应交税费		620.72	777,859.86
其他应付款		624,145,263.26	1,356,390,216.93
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			400,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		624,194,782.10	1,757,240,640.61
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		624,194,782.10	1,757,240,640.61
所有者权益:			
实收资本		20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		401,415,146.17	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-15,748,530.26	-31,032,787.94
所有者权益合计		405,666,615.91	-11,032,787.94
负债和所有者权益总计		1,029,861,398.01	1,746,207,852.67

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2020年1-10月

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2020年1-10月	2019年度
一、营业收入	十三、3	17,550,943.40	14,150,943.40
减：营业成本			1,137,863.00
税金及附加		151,026.36	101,886.79
销售费用			45,875.31
管理费用		2,291,114.15	6,935,346.30
研发费用			
财务费用		-222,839.00	3,832.56
其中：利息费用		-226,222.22	
利息收入		1,914.28	5,774.38
加：其他收益		1,415.36	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,333,057.25	5,926,139.44
加：营业外收入		522,243.00	711,818.05
减：营业外支出		571,042.57	70,602.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,284,257.68	6,567,354.84
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,284,257.68	6,567,354.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,284,257.68	6,567,354.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		15,284,257.68	6,567,354.84

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：8

会计机构负责人：

超王
印峰

印
潘华

所有者权益变动表

编制单位：江苏宏图高科房地产开发有限公司											2020年1-10月		金额单位：人民币元	
项 目	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、上年年末余额	20,000,000.00									-31,032,787.94	-11,032,787.94			
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	20,000,000.00									-31,032,787.94	-11,032,787.94			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					401,415,146.17					15,284,257.68	416,699,403.85			
（一）综合收益总额										15,284,257.68	15,284,257.68			
（二）所有者投入和减少资本														
1、所有者投入资本					401,415,146.17						401,415,146.17			
2、其他权益工具持有者投入资本					401,415,146.17						401,415,146.17			
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	20,000,000.00				401,415,146.17					-15,748,530.26	405,666,615.91			

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张宏印

超王印

潘华印

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 江苏宏图高科房地产开发有限公司

2019年度											金额单位：人民币元
项 目	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、上年年末余额	20,000,000.00									-37,600,142.78	-17,600,142.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	20,000,000.00									-37,600,142.78	-17,600,142.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										6,567,354.84	6,567,354.84
（一）综合收益总额										6,567,354.84	6,567,354.84
（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）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（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	20,000,000.00									-31,032,787.94	-11,032,787.94

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

江苏宏图高科房地产开发有限公司 2020 年 1-10 月份财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

江苏宏图高科房地产开发有限公司(以下简称本公司或公司)系经江苏省市场监督管理局批准, 由江苏宏图高科技股份有限公司、珠海经济特区苏海实业公司设立的企业, 于 1998 年 5 月 25 日成立, 成立时注册资本 1,500.00 万元, 其中江苏宏图高科技股份有限公司出资 1,350.00 万元、占股 90.00%, 珠海经济特区苏海实业公司出资 150.00 万元、占股 10.00%, 已经南京会计师事务所审验并于 1998 年 5 月 21 日出具了验资报告(宁会验(98)023 号)。

2001 年 6 月 28 日公司注册资本由 1,500.00 万元变更为 2,000.00 万元, 其中江苏宏图高科技股份有限公司出资 1,800.00 万元, 占股 90.00%, 珠海经济特区苏海实业公司出资 150.00 万元, 占股 7.50%, 刘建中出资 20.00 万元, 占股 1.00%, 周霞出资 15.00 万元, 占股 0.75%, 陈磊出资 15.00 万元, 占股 0.75%, 已经南京永华会计师事务所有限公司审验并于 2001 年 6 月 19 日出具了验资报告(宁永会二验字(2001)013 号)。

2001 年 12 月 18 日经全体股东同意, 陈磊将其在公司的 15.00 万元出资额全部转让给杨晓芳, 江苏宏图高科技股份有限公司将其在公司的 1,800.00 万元出资额中的 100.00 万元转让给刘建中、75.00 万元转让给周霞、275.00 万元转让给杨晓芳。转让后, 公司注册资本不变, 各股东出资比例变为江苏宏图高科技股份有限公司出资 1,350.00 万元、占股 67.50%, 珠海经济特区苏海实业公司出资 150.00 万元、占股 7.50%, 刘建中出资 120.00 万元, 占股 6.00%, 周霞出资 90.00 万元, 占股 4.50%, 杨晓芳出资 290.00 万元, 占股 14.50%。

2002 年 12 月 18 日经全体股东同意, 珠海经济特区苏海实业公司将其在公司持有的 150.00 万元出资额全部转让给南京翰泰投资管理咨询有限公司, 杨晓芳将其在公司的 290.00 万元出资额中的 15.00 万元转让给周霞。转让后, 公司注册资本不变, 各股东出资比例变为江苏宏图高科技股份有限公司出资 1,350.00 万元、占股 67.50%, 南京翰泰投资管理咨询有限公司出资 150.00 万元、占股 7.50%, 刘建中出资 120.00 万元, 占股 6.00%, 周霞出资 105.00 万元, 占股 5.25%, 杨晓芳出资 275.00 万元, 占股 13.75%。

2003 年 7 月 14 日经全体股东同意, 杨晓芳将其在公司持有的 275.00 万元出资额中的 26.00 万元转让给刘建中、30.00 万元转让给周霞、45.00 万元转让给劳爱玲、25.00 万元转让给张泽祖。转让后, 公司注册资本不变, 各股东出资比例变为江苏宏图高科技股份有限公司出资 1,350.00 万元、占股 67.50%, 南京翰泰投资管理咨询有限公司出资 150.00 万元、占股 7.50%, 刘建中出资 146.00 万元, 占股 7.30%, 周霞出资 135.00 万元, 占股 6.75%, 杨晓芳出资 149.00 万元, 占股 7.45%, 劳爱玲出资 45.00 万元, 占股 2.25%, 张泽祖出资 25.00 万元, 占股 1.25%。

2004 年 12 月 8 日经全体股东同意，南京翰泰投资管理咨询有限公司将其在本公司的 150.00 万元出资、刘建中将其在本公司的 146.00 万元出资、张泽祖将其在本公司的 25.00 万元出资、劳爱玲将其在本公司的 45.00 万元出资、杨晓芳将其在本公司的 149.00 万元出资中 84.00 万元转让给江苏宏图科技股份有限公司，周霞将其在本公司的 135.00 万元出资、杨晓芳将其在本公司的 149.00 万元出资中 65.00 万元全部转让给南京盛亚科技投资有限公司，转让后，公司注册资本不变，各股东出资比例变为江苏宏图科技股份有限公司出资 1,800.00 万元、占股 90.00%，南京盛亚科技投资有限公司出资 200.00 万元、占股 10.00%。

2009 年 4 月 20 日经全体股东同意，江苏宏图科技股份有限公司将其在本公司的 1,800.00 万元出资全部转让给三胞集团有限公司，转让后，公司注册资本不变，各股东出资比例变为三胞集团有限公司出资 1,800.00 万元、占股 90.00%，南京盛亚科技投资有限公司出资 200.00 万元、占股 10.00%。

截至 2020 年 10 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,000.00 万元，实收资本为 2,000.00 万元。

统一社会信用代码为 91320000704041038A，公司注册地址：南京市中山北路 219 号 1701 室。
法定代表人：袁亚非。

(二)公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：房地产开发、经营。建筑工程设计，室内外装饰，建筑材料销售。物业管理，房屋、道路维修，停车场收费。工程管理服务，企业管理服务，房地产管理咨询，房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司类型：有限责任公司。

(三)合并报表范围

本公司 2020 年 1-10 月份纳入合并范围的子公司共 6 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。
本公司本期合并范围与 2019 年度相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）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。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

如财务报表附注六、18、一年内到期的非流动负债所述，本公司于 2020 年 10 月 31 日一年内到期的非流动负债金额为 1,146,820,003.67 元，截至 2020 年 10 月 31 日，本公司账面货币资金不

足以及时支付到期利息。本公司针对前述事项，已采取积极措施，已与各债权人积极沟通债务重组事宜，截至 2020 年 10 月 31 日，债务重组协议尚在协商中。若债务重组不能达成有效协议，则这些事项或情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2020 年 1-10 月合并及母公司经营成果等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、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。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价

按其购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数所有者权益及少数股东损益在合并财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数所有者权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的

子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，仍冲减少数所有者权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资” 或本附注四、9 “金融工具”。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。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。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，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，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 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。

(9) 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。本公司不确认权益工具的公允价

值变动。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），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500.00 万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。
其他组合	应收集团关联方、个人备用金、保证金等为其组合。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	按应收款项账龄余额的百分比分析计提坏账准备

项目	计提方法
其他组合	不计提坏账准备

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0	0
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备: ①与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; ②已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要为原材料、库存商品、低值易耗品、房地产开发产品, 包括已完工开发产品及在建开发产品、开发成本 (包括土地成本, 建设成本) 等。

① 已完工开发产品是指已建成、待出售的商品房。

②在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

③开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地。项目整体开发时, 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本项目。

④开发成本 (土地成本、建设成本): 是指由政府授权委托本公司, 对一定区域范围内的城市国有土地(毛地)或乡村集体土地(生地)进行统一的征地、拆迁、安置、补偿, 并进行适当的市政配套设施建设, 使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(熟地), 再对熟地进行有偿出让或转让的过程。项目开发时, 按照各项目实际发生的成本计入各项目成本,

间接费用在各项目间进行分摊。公共配套设施按实际成本计入开发成本。存货同时满足下列条件的，予以确认：①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；②该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货取得和发出的计价方法：购入和入库按实际成本计价，发出采用加权平均法核算。

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

②为开发房地产物业而发生的借款费用在所开发的房地产物业完工前计入开发产品。

③质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，根据实际情况和合同约定支付给施工单位。

④住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

(4) 存货实行永续盘存制。

(5) 低值易耗品采用一次摊销法摊销。

(6) 期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；每年年度终了，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。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，可变现净值按估计售价减去估计完工成本、销售费用和税金后确定。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，

则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20-40	5	2.37-4.75

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
2	运输设备	5	5	19.00
3	办公及电子设备	3	5	31.67
4	其他设备	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于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。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16 “长期资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括水街食堂装修、房租维修费、配件耗用费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

16、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。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，以该资产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中受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资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不

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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，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）。

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。

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

19、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

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

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

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

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

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：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企业；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。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但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；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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

20、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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。

与商誉的初始确认有关，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应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果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，也不予确

认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

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。

于资产负债表日，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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者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所有者权益，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。

（4）所得税的抵销

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，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。

22、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

23、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

24、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。在利润表中投资收益项下新增“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目；比较数据不调整。

(2) 会计估计变更

无。

25、重大会计判断和估计

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

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、25、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

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。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（4）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。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（6）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（7）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（8）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（9）长期资产减值准备

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

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

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

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

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来

现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（10）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。

（11）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。

（12）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。

（13）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。

26、其他

无。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按1%、5%、6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

2、税收优惠及批文

无。

3、其他说明

无。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期末指 2020 年 10 月 31 日。

1、货币资金

项目	2020/10/31	2019/12/31
库存现金		
银行存款	6,786,885.48	13,497,663.98
其他货币资金		
合计	6,786,885.48	13,497,663.98
其中：存放在境外的款项总额		

注：期末本公司无所有权受到限制的货币资金。

2、应收账款**(1) 应收账款分类披露**

类别	2020/10/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	846,294.77	100.00			846,294.77
其中：账龄组合	7,000.00	0.83			7,000.00
其他组合	839,294.77	99.17			839,294.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	846,294.77	100.00			846,294.77

(续)

类别	2019/12/31
----	------------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,335,653.00	100.00			3,335,653.00
其中：账龄组合					
其他组合	3,335,653.00	100.00			3,335,653.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	3,335,653.00	100.00			3,335,653.00

(2) 应收款项款期末账龄情况

项目	2020/10/31		2019/12/31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,000.00	100.00		
合计	7,000.00	100.00		

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2020/10/31		2019/12/31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,016,337.15	99.95	1,264,450.79	99.96
1 至 2 年				
2 至 3 年			500.00	0.04
3 年以上	500.00	0.05		
合计	1,016,837.15	100.00	1,264,950.79	100.00

4、其他应收款

项 目	2020/10/31	2019/12/31
应收利息	3,400,000.00	
应收股利		
其他应收款	487,301,434.65	1,079,905,141.12
合 计	490,701,434.65	1,079,905,141.12

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	2020/10/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	487,301,434.65	100.00			487,301,434.65
其中：账龄组合	11,022,794.78	2.26			11,022,794.78
其他组合	476,278,639.87	97.74			476,278,639.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	487,301,434.65	100.00			487,301,434.65

(续)

类别	2019/12/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,079,905,141.12	100.00			1,079,905,141.12
其中：账龄组合	4,540,084.60	0.42			4,540,084.60
其他组合	1,075,365,056.52	99.58			1,075,365,056.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,079,905,141.12	100.00			1,079,905,141.12

②、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020/10/31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,022,794.78		
合计	11,022,794.78		

(续)

账龄	2019/12/31		
----	------------	--	--

	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,540,084.60		
合计	4,540,084.60		

(2) 应收利息

① 应收利息分类

项目	2020/10/31	2019/12/31
企业拆借利息	3,400,000.00	
合计	3,400,000.00	

注：本公司已与南京三胞医疗管理有限公司签订借款协议，借款金额为 3,000.00 万元，借款期限为 2019/5/30-2020/5/29，借款利息为年利率 8.00%，截至 2020/10/31，该笔借款对方尚未偿还。

5、存货

(1) 存货分类

项目	2020/10/31	2019/12/31
库存商品	1,086,167.75	1,086,167.75
开发成本	993,393,937.16	820,447,708.70
合计	994,480,104.91	821,533,876.45

(2) 存货跌价准备

本公司存货不存在跌价情形。

(3) 期末用于债务担保的存货情况

所有权人	抵押物地址	不动产权证号	抵押金额 (元)	抵押权人
柳州广柳置业有限公司	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负三层 3 号	柳国用 (2015) 第 110215 号	2,374,200.00	长城国兴金融租赁有限公司 (注①)
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负三层 2 号		1,410,700.00	
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负三层 1 号		20,145,600.00	
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负二层 3 号		13,175,600.00	
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负二层 2 号		2,715,300.00	

所有权人	抵押物地址	不动产权证号	抵押金额（元）	抵押权人
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负二层 1 号		5,945,100.00	
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负一层 2 号		280,400.00	
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋负一层 1 号		962,200.00	
	文昌路 9 号东方福来德 2 栋 3-1		44,681,900.00	
	柳州市鱼峰区文昌路西段南侧	柳国用（2015）第 110215 号	596,409,000.00	
	柳州市鱼峰区文昌路西段南侧		604,105,700.00	
合计			1,292,205,700.00	

6、其他流动资产

项目	2020/10/31	2019/12/31
预缴税费	29,363,649.07	23,348,024.82
待抵扣进项税	120,495.91	
合计	29,484,144.98	23,348,024.82

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2020/10/31			2019/12/31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	2,730,000.00		2,730,000.00	2,730,000.00		2,730,000.00
其中：按公允价值计量的						

按成本计量的	2,730,000.00		2,730,000.00	2,730,000.00		2,730,000.00
其他						
合计	2,730,000.00		2,730,000.00	2,730,000.00		2,730,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31	2019/12/31	本期增加	2020/10/31	
南京宏图金鼎置业有限责任公司	2,730,000.00			2,730,000.00	2,730,000.00		2,730,000.00	9.10
合计	2,730,000.00			2,730,000.00	2,730,000.00		2,730,000.00	

8、固定资产

项 目	2020/10/31	2019/12/31
固定资产	559,997,759.01	526,522,903.12
固定资产清理		
合 计	559,997,759.01	526,522,903.12

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、2019/12/31	587,445,454.88	1,041,725.68	1,637,065.08	590,124,245.64
2、本期增加金额	57,033,770.86			57,033,770.86
(1) 购置				
(2) 暂估	57,033,770.86			57,033,770.86
3、本期减少金额			5,863.25	5,863.25
(1) 处置或报废			5,863.25	5,863.25

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
4、2020/10/31	644,479,225.74	1,041,725.68	1,631,201.83	647,152,153.25
二、累计折旧				
1、2019/12/31	61,709,363.09	624,526.15	1,267,453.28	63,601,342.52
2、本期增加金额				
(1) 计提	23,355,339.94	100,726.10	115,466.25	23,571,532.29
3、本期减少金额			18,480.57	18,480.57
(1) 处置或报废			18,480.57	18,480.57
4、2020/10/31	85,064,703.03	725,252.25	1,364,438.96	87,154,394.24
三、减值准备				
1、2019/12/31				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4、2020/10/31				
四、账面价值				
1、2020/10/31 账面价值	559,414,522.71	316,473.43	266,762.87	559,997,759.01
2、2019/12/31 账面价值	525,736,091.79	417,199.53	369,611.80	526,522,903.12

(2) 期末用于债务担保的固定资产情况

所有权人	不动产权证号	抵押金额	是否用于抵押
徐州隆丰商业发展有限公司	苏(2018)徐州市不动产证明第 0004041 号、苏(2018)徐州市不动产证明第 0004166 号	210,750,000.00	是
徐州隆丰商业发展有限公司	苏(2020)徐州市不动产证明第 0004160 号	5,500,000.00	是
合计		216,250,000.00	

9、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		

项目	软件	合计
1、2019/12/31 余额	696,826.43	696,826.43
2、本期增加金额		
(1) 购置		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、2020/10/31 余额	696,826.43	696,826.43
二、累计摊销		
1、2019/12/31 余额	457,929.53	457,929.53
2、本期增加金额	39,474.00	39,474.00
(1) 计提	39,474.00	39,474.00
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、2020/10/31 余额	497,403.53	497,403.53
三、减值准备		
1、2019/12/31 余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、2020/10/31 余额		
四、账面价值		
1、2020/10/31 账面价值	199,422.90	199,422.90
2、2019/12/31 账面价值	238,896.90	238,896.90

10、长期待摊费用

项目	2019/12/31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2020/10/31
联美大厦发光字体	71,093.41		71,093.41		
合计	71,093.41		71,093.41		

11、递延所得税资产**(1) 未经抵销的递延所得税资产明细**

项目	2020/10/31		2019/12/31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	9,705,435.17	2,426,358.79		

合计	9,705,435.17	2,426,358.79	
----	--------------	--------------	--

注：本公司子公司徐州隆丰商业发展有限公司 2019 年所得税汇算清缴报告(江苏天行税务师事务所有限公司 天行江苏税咨字(2020)第 C0023 号)中显示前五年可结转以后年度弥补的亏损额合计为 9,705,435.17 元。

12、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2020/10/31	2019/12/31
保证借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	40,000,000.00	40,000,000.00

注：系徐州铜山农村商业银行股份有限公司桥上支行发放给本公司子公司徐州隆丰商业发展有限公司的保证借款，保证人为三胞集团有限公司，该笔借款已签订展期协议，展期日期为 2020 年 5 月 12 日至 2021 年 5 月 11 日，截至 2020/10/31，该笔借款尚有利息未偿付，已计提。

13、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2020/10/31	2019/12/31
商品、劳务款	227,823,154.61	213,786,360.80
合计	227,823,154.61	213,786,360.80

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州柯利达装饰股份有限公司	48,126,727.39	尚未支付
中建八局第三建设有限公司	32,103,931.60	尚未支付
上海五花马装饰设计工程有限公司	27,740,835.52	尚未支付
合计	107,971,494.51	

14、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2020/10/31	2019/12/31
1 年以内(含 1 年)	118,768,398.77	145,383,267.93
1-2 年	141,662,572.00	154,984,737.00
2-3 年	153,819,268.00	34,151,863.00
3 年以上	32,662,601.00	
合计	446,912,839.77	334,519,867.93

注：本公司预收款项主要系本公司子公司柳州广柳置业有限公司预售柳州三胞国际广场商铺及

公寓收到的个人房款及定金。

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31
一、短期薪酬	543,703.21	6,718,161.71	6,853,458.26	408,406.66
二、离职后福利-设定提存计划	25,621.30	113,553.66	113,797.10	25,377.86
三、辞退福利		13,300.00	13,300.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	569,324.51	6,845,015.37	6,980,555.36	433,784.52

(2) 短期薪酬列示

项目	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31
一、工资、奖金、津贴和补贴	499,186.67	5,905,856.47	6,040,892.74	364,150.40
二、职工福利费		179,259.38	179,259.38	
三、社会保险费	5,208.19	267,456.86	267,774.14	4,890.91
其中：1. 医疗保险费	5,208.19	248,388.41	248,705.69	4,890.91
2. 工伤保险费		1,075.75	1,075.75	
3. 生育保险费		17,992.70	17,992.70	
四、住房公积金	7,498.05	364,739.00	365,532.00	6,705.05
五、工会经费和职工教育经费	31,810.30	850.00		32,660.30
合计	543,703.21	6,718,161.71	6,853,458.26	408,406.66

(3) 设定提存计划

项目	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31
一、基本养老保险费	23,319.28	108,039.74	108,268.86	23,090.16
二、失业保险费	2,302.02	5,513.92	5,528.24	2,287.70
三、企业年金缴费				
合计	25,621.30	113,553.66	113,797.10	25,377.86

16、应交税费

项目	2020/10/31	2019/12/31
增值税	7,222,754.81	8,525,319.78
房产税	710,675.01	1,227,737.33
城市维护建设税	353,259.80	463,669.48
教育费附加	113,897.78	192,761.89
土地使用税	111,728.85	82,239.60
代扣代缴个人所得税	13,018.66	8,583.47

项目	2020/10/31	2019/12/31
印花税	46,156.60	46,412.40
各项基金	31,776.94	
其他	807,249.78	235,966.40
合计	9,410,518.23	10,782,690.35

17、其他应付款

项目	2020/10/31	2019/12/31
其他应付款	60,757,299.73	1,235,479,338.41
应付利息	111,800,618.29	52,165,228.83
应付股利		
合 计	172,557,918.02	1,287,644,567.24

(1) 其他应付款

①其他应付款按账龄列示

账龄	2020/10/31		2019/12/31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	45,540,206.86	74.95	332,587,602.89	26.92
1~2 年	5,612,952.30	9.24	459,799,594.52	37.22
2~3 年	3,759,530.50	6.19	360,833,336.43	29.21
3 年以上	5,844,610.07	9.62	82,258,804.57	6.66
合计	60,757,299.73	100.00	1,235,479,338.41	100.00

②其他应付款按款项性质列示

款项性质	2020/10/31	2019/12/31
往来款	52,772,585.28	1,229,326,943.96
保证金押金	5,984,714.45	6,152,394.45
借款	2,000,000.00	
合计	60,757,299.73	1,235,479,338.41

注：本公司子公司徐州三胞医养建设管理有限公司与徐州星之云医疗器械有限公司签订借款协议，借款金额为 2,000,000.00 元，借款期限为 2020 年 4 月 29 日起至 2021 年 2 月 28 日止，借款利率为年利率 10.00%，借款用途：支付徐州北区股份制医院项目工程款，还款方式：以徐州新健康医院经营收入归还。

(2) 应付利息

项目	2020/10/31	2019/12/31
银行借款利息	1,697,217.16	

其他金融机构借款利息	109,995,572.99	52,129,006.61
企业拆借利息	107,828.14	36,222.22
合计	111,800,618.29	52,165,228.83

18、一年内到期的非流动负债

项目	2020/10/31	2019/12/31
1 年内到期的长期应付款	1,146,820,003.67	898,013,288.66
合计	1,146,820,003.67	898,013,288.66

注：本公司 1 年内到期的长期应付款系本公司子公司柳州广柳置业有限公司与长城国兴金融租赁有限公司回租租赁、徐州隆丰商业发展有限公司与中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司债权转让及与长城国兴金融租赁有限公司回租租赁，截至 2020 年 10 月 31 日，相关债务均已逾期，现正处重组阶段，截至 2020/10/31 尚未签订重组协议。

19、预计负债

项目	2020/10/31	2019/12/31	形成原因
未决诉讼	6,324,793.46		注①
违约赔偿	5,691,354.01		商铺已逾期交付，预付违约赔偿
合计	12,016,147.47		

注①：详见附注十、或有事项 1、截至 2020 年 10 月 31 日的未决诉讼。

20、实收资本

所有者名称	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31
三胞集团有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00
南京盛亚科技投资有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

注：详见附注十二、其他重要事项 1、控股股东股权冻结事项。

21、资本公积

项目	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31
资本溢价		401,415,146.17		401,415,146.17
合计		401,415,146.17		401,415,146.17

注：详见附注十二、其他重要事项、2、债权转股权相关事项。

22、未分配利润

项目	2020/10/31	2019/12/31
调整前 2019/12/31 未分配利润	-348,169,413.03	-287,184,731.15
调整 2019/12/31 未分配利润合计数（调增+，调减-）		

项目	2020/10/31	2019/12/31
调整后 2019/12/31 未分配利润	-348,169,413.03	-287,184,731.15
加：本期归属于母公司股东的净利润	-38,950,082.47	-60,984,681.88
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
2020/10/31 未分配利润	-387,119,495.50	-348,169,413.03

23、营业收入和营业成本

项目	2020 年 1-10 月		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,005,430.63	22,855,105.80	20,159,021.90	30,635,132.61
其他业务	18,030,943.40		14,150,943.40	1,137,863.00
合计	29,036,374.03	22,855,105.80	34,309,965.30	31,772,995.61

(1) 主营业务

业务名称	2020 年 1-10 月		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售收入	1,185,070.70		-4,192,516.72	1,337,775.19
租金收入	9,761,045.87	22,855,105.80	17,371,977.92	27,426,126.96
医院代建费收入			6,850,155.60	1,871,230.46
其他	59,314.06		129,405.10	
合计	11,005,430.63	22,855,105.80	20,159,021.90	30,635,132.61

(2) 其他业务

业务名称	2020 年 1-10 月		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
管理服务费收入	14,630,943.40		14,150,943.40	1,137,863.00
利息收入	3,400,000.00			
合计	18,030,943.40		14,150,943.40	1,137,863.00

24、税金及附加

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
城市维护建设税	47,780.04	-704,846.81

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
教育费附加	34,128.64	-266,152.22
房产税	839,538.90	2,768,736.60
土地使用税	300,017.02	411,224.55
印花税	160,043.80	135,821.20
营业税		-8,547,965.95
土地增值税		-2,365,939.48
其他	603,060.32	
合计	1,984,568.72	-8,569,122.11

注：2019 年营业税、土地增值税为负值，系本公司子公司徐州隆丰商业发展有限公司根据国家税务总局徐州市税务局稽查局税务处理决定书（徐税稽处（2019）216637 号）办理的“营改增”前多缴纳的营业税及城建税等退税。

25、财务费用

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
利息支出	26,594,145.52	30,982,361.21
减：利息收入	19,374.68	111,392.06
加：银行手续费	18,784.63	37,946.73
加：其他支出		
合计	26,593,555.47	30,908,915.88

26、其他收益

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
稳岗补贴	1,415.36	
合计	1,415.36	

27、营业外收入

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
赔偿收入	3,000.00	109,460.00
不需支付的款项	522,243.00	550,000.00
其他	13,410.9	323,827.29
合计	538,653.90	983,287.29

28、营业外支出

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
违约金损失（注①）	5,708,607.11	2,305,728.27
诉讼赔偿款（注②）	6,324,793.46	

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
经营性罚款、滞纳金	9,424.96	
非流动资产报废损失	698.32	70,602.65
其他	530,519.49	1,909.62
合计	12,574,043.34	2,378,240.54

注①：违约金损失系本公司子公司柳州广柳置业有限公司已预售的房产，按合同约定已逾期交房，计提相关预计负债，详见附注六、19、预计负债。

注②：诉讼赔偿款系本公司子公司柳州广柳置业有限公司涉及诉讼，计提相关预计负债，详见附注六、19、预计负债。

29、所得税费用

项目	2020 年 1-10 月	2019 年度
递延所得税费用	-2,426,358.79	
合计	-2,426,358.79	

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、处置子公司

无。

八、在其他主体中的权益

1、截止 2020 年 10 月 31 日在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

公司名称	注册地	经营范围	持股比例%		取得方式
			直接	间接	

公司名称	注册地	经营范围	持股比例%		取得方式
			直接	间接	
徐州隆丰商业发展有限公司	徐州市	资产管理服务；电子计算机网络工程设计、施工、安装；通信设备开发、生产、销售及售后服务；文教办公用品销售；建材销售；企业资产受托管理服务；企业管理咨询、财务咨询、市场信息咨询与调查；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外）；房地产开发及销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00		新设
三胞健康医疗管理有限公司 (注①)	南京市	医疗企业管理；医疗、医药咨询服务；企业管理咨询；土木工程、建筑工程施工；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；工程勘察设计；电气安装；工程准备活动；工程管理服务；建筑物拆除活动；专业化设计服务；医疗技术研发、技术推广；新材料技术推广服务；节能技术推广服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	70.00		新设
南京三胞医院建设管理有限公司	南京市	医院建设管理；工程项目管理服务；房屋建筑工程、房屋拆除工程（爆破除外）施工；电气设备安装；工程勘察设计；企业管理信息咨询服务；医疗设备销售、租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		70.00	新设

公司名称	注册地	经营范围	持股比例%		取得方式
			直接	间接	
徐州三胞医养建设管理有限公司	徐州市	工程项目管理服务；房屋建筑工程、房屋拆除工程（爆破除外）施工；电气设备安装；工程勘察设计；企业管理信息咨询服务；医疗设备销售、租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		70.00	新设
无锡三胞医院建设有限公司（注①）	无锡市	医院建设；工程项目管理服务；房屋建筑工程、房屋拆除工程（爆破除外）施工；电气设备安装；工程勘察设计；企业管理信息咨询服务；医疗设备销售、租赁（不含融资租赁）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		70.00	新设
柳州广柳置业有限公司（注②）	柳州市	房地产开发经营；企业管理咨询、财务咨询、资产管理服务、市场信息咨询及调查服务、酒店管理服务；办公用品、建筑材料、日用百货销售；货物及技术进出口贸易；电子计算机网络工程设计、施工及安装，建筑工程、路桥工程及装饰工程施工；通信设备开发、销售及售后服务；发布、设计、代理国内各类广告；场地租赁；广告活动组织与策划；以自有资金对外投资及管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	65.00	35%	新设

注①：无锡三胞医院建设有限公司自成立以来未正常开展经营业务，由于未按时向工商部门报送年报，现已提示经营异常。

注②：柳州广柳置业有限公司工商显示本公司直接持股 65.00%，另 35.00%由三胞集团南京投资管理有限公司（以下简称“三胞投”）持有，根据三胞投与本公司签订的股权代持协议，三胞投

所持有的 35.00% 股权实际由本公司享有，截止 2020/10/31 尚未办理工商变更登记。

2、在合营企业或联营企业中的权益

无。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	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 (%)
三胞集团有限公司	南京市	互联网和相关服务	90.00	90.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、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
三胞集团南京投资管理有限公司	股东
南京三胞医疗管理有限公司	受同一股东控制
南京宏图金鼎置业有限责任公司	受同一股东控制
江苏欣美置业有限公司	受同一股东控制
和县龙泉湖旅游开发有限公司	受同一股东控制
南京盈腾信息产业发展有限公司	受同一股东控制
江苏宏图物业管理有限公司	受同一股东控制
南京天祐置业咨询有限公司	受同一股东控制
海南昂立投资有限公司	受同一股东控制
南京颐尚天元商务管理有限公司	受同一股东控制
南京利欣贸易实业有限公司	受同一股东控制
南京雷琥商业管理有限公司	受同一股东控制
三胞文化传媒有限公司	受同一股东控制
南京冠雷贸易实业有限公司	受同一股东控制
江苏宏图物业管理有限公司	受同一股东控制
徐州东方福来德百货有限公司	受同一股东控制
南京雷琥商业管理有限公司徐州分公司	受同一股东控制
徐州三胞医疗管理有限公司	受同一股东控制
江苏宏图物业管理有限公司南京三胞国际	受同一股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广场分公司	

5、关联方交易情况

(1) 接受劳务的关联交易

①接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2020 年 1-10 月份	2019 年度
南京雷琥商业管理有限公司徐州分公司	徐州三胞广场委托运营管理费	7,553,344.93	18,301,026.00
合计		7,553,344.93	18,301,026.00

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆出:			
南京三胞医疗管理有限公司	30,000,000.00	2019/5/30	2020/5/29
合计	30,000,000.00		

6、重要关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2020/10/31		2019/12/31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
南京三胞医疗管理有限公司	30,000,000.00		15,000,000.00	
南京宏图金鼎置业有限责任公司	27,878,829.91		27,508,829.91	
和县龙泉湖旅游开发有限公司	43,804,394.54		43,804,394.54	
南京颐尚天元商务管理有限公司	13,566,000.00		13,566,000.00	
徐州三胞医疗管理有限公司	151,839,095.17		86,485,913.16	
三胞集团南京投资管理有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00	
合计	302,088,319.62		221,365,137.61	

(2) 应付项目

项目名称	2020/10/31	2019/12/31
其他应付款:		
徐州东方福来德百货有限公司	5,000,000.00	
南京雷琥商业管理有限公司徐州分公司	8,587,328.12	5,188,415.50

项目名称	2020/10/31	2019/12/31
江苏宏图物业管理有限公司南京三胞国际广场分公司	14,583,333.33	14,583,333.33
合计	28,170,661.45	19,771,748.83

十、或有事项

1、截至 2020 年 10 月 31 日的未决诉讼

①关于被告本公司子公司柳州广柳置业有限公司与原告石治军、黎胜英、黄靖鸿、桂林建设工程有限公司合同纠纷一案。

2020 年 9 月 15 日，柳州市鱼峰区人民法院做出该案一审判决，判令被告向原告返还履约保证金 4,900,000.00 元，并赔偿经济损失（经济损失的计算：截至 2020 年 8 月 10 日的经济损失为 1,321,671.24 元；自 2020 年 8 月 11 日起的经济损失，应以 4,900,000.00 元为基数，按照同期全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止），被告承担本案受理费 61,200 元。

被告不服柳州市鱼峰区人民法院做出的一审判决，认为该案认定事实不清，适用法律错误，于 2020 年 9 月 30 日向柳州市中级人民法院提起上诉，柳州市中级人民法院已受理，目前该案处于二审程序状态。由于该未决诉讼很可能导致经济利益流出企业，基于谨慎性原则，本公司已计提相关预计负债。

②关于被告本公司子公司徐州隆丰商业发展有限公司与原告宁波名灿文化传媒有限公司合同纠纷一案。

2017 年 5 月 24 日，被告与原告签订《“徐州三胞广场”项目“解放南路外街美陈包装服务”工程施工合同》，合同暂定价 1,420,000.00 元，结算金额 1,550,000.00 元，被告已向原告支付 1,472,500.00 元，剩余 77,500.00 元未支付。2020 年 7 月原告向法院起诉，请求被告立即返还质量保修金 77,500.00 元，并支付以 38,750.00 元为基计算的按银行同期贷款利率标准自 2018 年 5 月 16 日起算至 2018 年 11 月 15 日止的逾期付款利息，计 861.54 元；支付以 77,500.00 元为基数计算的按银行同期贷款利率标准自 2018 年 11 月 16 日暂算至 2019 年 10 月 22 日止的逾期付款利息，计 3,193.32 元，并继续按此标准计算至实际付清之日止。

截止 2020/10/31，该案尚未审理，由于该未决诉讼很可能导致经济利益流出企业，基于谨慎性原则，本公司已计提相关预计负债。

2、截至 2020 年 10 月 31 日本公司受限资产情况

所有权人	抵押物地址	不动产权证号	担保余额（元）	抵押权人
柳州广柳置业有限	文昌路 9 号东方福来	柳国用（2015）第	796,820,003.67	长城国兴

所有权人	抵押物地址	不动产权证号	担保余额（元）	抵押权人
公司	德 2 栋负三层 3 号	110215 号		金融租赁 有限公司 (注①)
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负三层 2 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负三层 1 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负二层 3 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负二层 2 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负二层 1 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负一层 2 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋负一层 1 号			
	文昌路 9 号东方福来 德 2 栋 3-1			
	柳州市鱼峰区文昌路 西段南侧			
徐州隆丰商业发展 有限公司	泉山区解放南路 26-8 号三胞广场地下室号 楼 1-101、泉山区解放 南路 26-8 号三胞广场 4 号楼 1-126	苏 (2018) 徐州市 不动产证明第 0004041 号、苏 (2018) 徐州市不 动产证明第 0004166 号	350,000,000.00	中国华融 资产管理 股份有限 公司 (注 ②)
	泉山区解放南路 26-8 号三胞广场地下室号 楼 1-101、泉山区解放 南路 26-8 号三胞广场 4 号楼 1-126	苏 (2018) 徐州市 不动产证明第 0004041 号、苏 (2018) 徐州市不 动产证明第 0004166 号		
徐州隆丰商业发展	泉山区解放南路 26-8	苏 (2020) 徐州市 不动产证明第	5,500,000.00	徐州市新

所有权人	抵押物地址	不动产权证号	担保余额（元）	抵押权人
有限公司	号三胞广场 3 号楼 1-401	0004160 号		盛投资控 股集团有 限公司
合计			1,152,320,003.67	

注①：2017 年 10 月 10 日长城国兴金融租赁有限公司与本公司子公司徐州隆丰商业发展有限公司（以下简称“徐州隆丰”）签订了编号为长金租债确字（2017）第 0080 号的债权债务确认协议，主债权额为 572,332,011.96 元，债务履行期限自 2017 年 10 月 13 日至 2020 年 10 月 16 日，担保范围包括主合同项下的债务本金、利息、逾期罚息、违约金、损害赔偿金等一切费用，广柳置业对前述债权提供 100.00%担保，抵押物为柳州市鱼峰区文昌路西段南侧土地及在建项目，评估作价为 1,101,010,600.00 元；

2017 年 10 月 25 日长城国兴金融租赁有限公司与本公司子公司柳州广柳置业有限公司（以下简称“广柳置业”）签订了编号为长金租回租字（2017）第 0085 号的回租租赁合同，主债权额为 341,982,336.24 元，债务履行期限自 2017 年 10 月 26 日至 2020 年 10 月 25 日，担保范围包括主合同项下的债务本金、利息、逾期罚息、违约金、损害赔偿金等一切费用，广柳置业对前述债权提供 100.00%担保，抵押物为柳州市鱼峰区文昌路西段南侧土地及在建项目，评估作价为 1,200,514,700.00 元；

2018 年 11 月 03 日长城国兴金融租赁有限公司与本公司子公司柳州广柳置业有限公司、本公司股东三胞集团有限公司签订期限重组协议，重组期限为 2018 年 11 月 4 日至 2020 年 11 月 02 日，协议约定广柳置业需向长城国兴金融租赁有限公司支付履约保证金 30,457,818.70 元，截至 2020 年 10 月 31 日广柳置业尚未支付相关保证金，本公司正与长城国兴金融租赁有限公司协商新的重组协议，截至 2020/10/31 尚未签订。

注②：该笔抵押日期为 2018/1/12-2019/7/2，截至 2020/10/31，尚未办理解押手续。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

1、控股股东股权冻结事项

根据江苏省南京市中级人民法院（2018）苏 01 财保 124 号执行裁定书、（2018）苏 01 财保 124 号协助公示冻结通知书，本公司股东三胞集团有限公司持有的本公司 90.00%股权（1800 万元）冻结期限为三年，自 2018 年 8 月 13 日起至 2021 年 8 月 12 日止，江苏省工商行政管理局已于 2018 年 8 月 14 日在企业信用信息公示系统公示。

根据北京市第三中级人民法院（2018）京 03 执 783 号执行裁定书、（2018）京 03 执 783 号

协助公示通知书，本公司股东三胞集团有限公司持有的本公司 90.00% 股权（1800 万元）冻结期限为三年，自 2018 年 8 月 24 日起至 2021 年 8 月 23 日止，江苏省工商行政管理局已于 2018 年 8 月 25 日在企业信用信息公示系统公示。

根据江苏省南京市中级人民法院（2018）苏 01 财保 136 号执行裁定书、（2018）苏 01 财保 136 号协助公示通知书，本公司股东三胞集团有限公司持有的本公司 90.00% 股权（1800 万元）冻结期限为三年，自 2018 年 9 月 18 日起至 2021 年 9 月 17 日止，江苏省工商行政管理局已于 2018 年 9 月 19 日在企业信用信息公示系统公示。

根据广东省深圳市龙岗区人民法院（2018）粤 0307 民初 18443 号执行裁定书、（2018）粤 0307 民初 18443 号协助公示通知书，本公司股东三胞集团有限公司持有的本公司股权，冻结金额以人民币 2000 万元为限，冻结期限为贰年，自 2019 年 3 月 21 日起至 2021 年 3 月 20 日止，江苏省工商行政管理局已于 2019 年 3 月 22 日在企业信用信息公示系统公示。

2、债权转股权相关事项

2020 年 10 月 28 日本公司股东三胞集团有限公司与南京冠雷贸易实业有限公司签订债权债务不可撤销承诺函，本公司股东三胞集团有限公司受让南京冠雷贸易实业有限公司对本公司债权，金额为 401,415,146.17 元，2020 年 10 月 31 日本公司股东三胞集团有限公司将上述受让债权以债权转股权方式对本公司增资，该事项已取得股东会决议及增资协议；2020 年 11 月 18 日江苏大陆律师事务所已就该债权转股权事项出具法律意见书，表明该事项已经过债权人委员会同意，未损害三胞集团债权人利益。

3、与关联方王府井租赁事项

2019 年 2 月 26 日本公司子公司柳州广柳置业有限公司（出租人）与北京王府井购物中心管理有限责任公司（承租人）签订柳州三胞商业项目房屋租赁合同，约定将出租人开发建设的位于柳州市文昌路 9 号的东方福来德项目部分物业出租给承租人，承租面积为 55,960.96 平方米，租赁期限为 20 个租赁年度，合同约定房屋交付日期不迟于 2019 年 6 月 23 日，截至 2020 年 10 月 31 日该项目尚未完工交付给承租方。

4、柳州三胞广场总包单位无法开票事项

2016 年 4 月 29 日本公司子公司柳州广柳置业有限公司（以下简称“广柳置业”）与华北建设集团有限公司（以下简称“华北建设”）签订建设工程施工合同，合同金额 6 亿元，截至 2020 年 10 月 31 日，广柳置业已支付给华北建设工程款共计 314,167,100.00 元，尚未收到华北建设开具的任何发票。

5、本公司子公司柳州广柳置业有限公司股权质押事项

2017 年 10 月 10 日长城国兴金融租赁有限公司与本公司子公司徐州隆丰商业发展有限公司（以下简称“徐州隆丰”）签订了编号为长金租债确字（2017）第 0080 号的债权债务确认协议，主债权额为 572,332,011.96 元，债务履行期限自 2017 年 10 月 13 日至 2020 年 10 月 16 日，担保范围包括主合同项下的债务本金、利息、逾期罚息、违约金、损害赔偿金等一切费用，本公司以持有

子公司广柳置业股权出质给长城国兴金融租赁有限公司，出质股权金额为 6,500.00 万元，以三胞集团南京投资管理有限公司代持的本公司子公司广柳置业股权出质给长城国兴金融租赁有限公司，出质股权金额为 3,500.00 万元。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	2020/10/31	2019/12/31
其他应收款	537,058,486.07	1,397,942,935.14
应收利息	3,400,000.00	
应收股利		
合 计	540,458,486.07	1,397,942,935.14

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	2020/10/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	537,058,486.07	100.00			537,058,486.07
其中：账龄组合	165,816.28	0.03			165,816.28
其他组合	536,892,669.79	99.97			536,892,669.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	537,058,486.07	100.00			537,058,486.07

(续)

类别	2019/12/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,397,882,850.54	100.00			1,397,882,850.54
其中：账龄组合	60,084.60				60,084.60

类别	2019/12/31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其他组合	1,397,882,850.54	100.00			1,397,882,850.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,397,942,935.14	100.00			1,397,942,935.14

(2) 应收利息

① 应收利息分类

项目	2020/10/31	2019/12/31
企业拆借款	3,400,000.00	
合计	3,400,000.00	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2020/10/31			2019/12/31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	486,174,300.00		486,174,300.00	345,000,000.00		345,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	486,174,300.00		486,174,300.00	345,000,000.00		345,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	2019/12/31	本期增加	本期减少	2020/10/31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
徐州隆丰商业发展有限公司	280,000,000.00	141,174,300.00		421,174,300.00		
柳州广柳置业有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00		
三胞健康医疗管理有限公司						
合计	345,000,000.00	141,174,300.00		486,174,300.00		

注：截至 2020/10/31 本公司尚未实际出资三胞健康医疗管理有限公司。

3、营业收入、营业成本

项目	2020 年 1-10 月份		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	17,550,943.40		14,150,943.40	1,137,863.00
合计	17,550,943.40		14,150,943.40	1,137,863.00

江苏宏图高科房地产开发有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K



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

(副本) (5-1)

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、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，经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年11月04日
合伙期限 2013年11月04日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告 盖章(1)



登记机关

2020年 03月 26日



证书序号: 000368

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

中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李尊农

证书号: 24

发证时间: 二〇一二年十二月八日

证书有效期至: 二〇一三年十二月八日





会计师事务所 执业证书

兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告章(下)

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼5层



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

说明

《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。

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。



发证机关：

二〇一八年二月九日

中华人民共和国财政部制



姓 名 宋军
Full name 男
性 别
Sex 1973-12-22
出生日期
Date of birth 南京天源会计师事务所所有
工作单位
Working unit 公司
身份证号码
Identity card No. 320106731222121



宋军(320000260049)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



宋军(320000260049)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



宋军(320000260049)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



宋军(320000260049)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000260049
No. of Certificate
江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2000 年 12 月 8 日
Date of Issue /m /d
1101020173689

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





姓 名 _____
Full name 刘剑敏
性 别 _____
Sex 女
出 生 日 期 _____
Date of birth
工 作 单 位 _____
Working unit 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
身 份 证 号 _____
Identity card No. 340521199210042023



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:
No. of Certificate 110001670254

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2019 /y 01 /m 29 /d

刘剑敏(110001670254)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d