

兰州红楼房地产开发有限公司

2019-2021 年 5 月审计报告

目 录

一、审计报告·····	第 1—4 页
二、财务报表·····	第 5—12 页
（一）合并及母公司资产负债表·····	第 5—6 页
（二）合并及母公司利润表·····	第 7 页
（三）合并及母公司现金流量表·····	第 8 页
（四）合并及母公司所有者权益变动表·····	第 9—12 页
三、财务报表附注·····	第 13—73 页

审 计 报 告

天健审〔2021〕9043号

兰州红楼房地产开发有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称红楼房地产公司）财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年5月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度、2020年度、2021年1—5月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、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，公允反映了红楼房地产公司2019年12月31日、2020年12月31日、2021年5月31日的合并及母公司财务状况，以及2019年度、2020年度、2021年1—5月的合并及母公司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，我们独立于红楼房地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2019 年度、2020 年度、2021 年 1—5 月财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）固定资产的减值

1. 事项描述

参见财务报表附注五(一)5，截至 2021 年 5 月 31 日，红楼房地产公司固定资产账面价值为 114,486.35 万元，占合并财务报表资产总额的 78.52%。固定资产的减值方法详见财务报表附注三(十七)，由于固定资产金额重大，且固定资产是否存在减值很大程度上依赖于红楼房地产公司管理层（以下简称管理层）所做的判断与估计，我们将固定资产的减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对固定资产的减值，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与固定资产相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试内部控制的运行有效性；

（2）检查项目的竣工验收资料和工程竣工结算资料，评价开发成本结转固定资产的金额是否准确；

（3）实地勘察亚欧国际项目，实施监盘程序，了解资产目前的状况；

（4）获取管理层关于亚欧国际项目未来发展规划和对亚欧国际项目未来可收回金额的预测，复核管理层提供的固定资产-亚欧国际减值测试表；

（5）检查与固定资产减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、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，管理层负责评估红楼房地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、

终止运营或别无其他现实的选择。

红楼房地产公司治理层（以下简称治理层）负责监督红楼房地产公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对红楼房地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红楼房地产公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反

映相关交易和事项。

(六) 就红楼房地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2019 年度、2020 年度、2021 年 1—5 月财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二一年七月二十八日

资产负 债 表 (资 产)

单位:人民币元



资 产	2021年5月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	注 释	合并	母公司	合并	母公司	母公司
流动资产:						
货币资金		36,970,592.07	36,779,309.87			133,203,686.09
交易性金融资产				49,101,854.06	48,910,493.08	
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						
应收账款						
应收款项融资						
预付款项		4,959,094.07	5,359,094.07	4,891,011.52	5,291,011.52	10,095,187.38
其他应收款		131,391,204.30	131,391,204.30	132,537,002.28	132,537,002.28	1,462,704,857.32
存货						
合同资产						
持有待售资产						
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产		7,326,857.83	7,326,857.83	7,768,396.41	7,768,396.41	3,807,525.72
流动资产合计		180,647,748.27	180,856,466.07	194,298,264.27	194,506,903.29	1,609,811,256.51
非流动资产:						
债权投资						
可供出售金融资产						
其他债权投资						
持有至到期投资						
长期应收款						
长期股权投资						
其他权益工具投资						
其他非流动金融资产						
投资性房地产		1,144,883,485.79	1,144,771,611.64	1,150,471,232.53	1,160,366,772.73	774,685.17
固定资产		3,215,000.00	3,215,000.00	3,215,000.00	3,215,000.00	
在建工程						
生产性生物资产						
油气资产						
使用权资产						
无形资产						
开发支出						
商誉						
长期待摊费用		1,008,587.80	1,008,587.80	1,085,671.15	1,085,671.15	1,270,671.19
递延所得税资产						
其他非流动资产						
非流动资产合计		1,277,473,278.45	1,277,381,404.30	1,294,951,476.11	1,295,347,016.31	2,545,356.36
资产总计		1,458,121,026.72	1,458,237,870.37	1,489,249,740.38	1,512,519,026.65	1,612,356,612.87

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李雪梅



第 5 页 共 73 页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

资产负 债 表（负 债 和 所 有 者 权 益）

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司
单位：人民币元
2021年5月31日
2020年12月31日
2019年12月31日

注 释	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
负债和所有者权益						
流动负债：						
短期借款						
交易性金融负债						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债						
衍生金融负债						
应付票据	152,917,477.12	152,917,477.12	185,289,938.56	185,289,938.56	180,631,256.66	180,631,256.66
应付账款	376,380.00	376,380.00			36,574,885.06	36,516,880.05
预收款项	5,546,319.05	5,546,319.05	190,476.19	190,476.19	3,978,226.17	3,961,390.05
合同负债	88,989.00	88,989.00	1,189,614.18	1,189,614.18	3,169,847.49	3,165,562.57
应付职工薪酬	2,760,435.75	2,760,435.75	539,548.39	539,548.39	459,204,021.84	458,640,021.84
应交税费	474,590,983.80	474,489,983.80				
其他应付款						
持有待售负债						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债	277,315.95	277,315.95	9,523.81	9,523.81	583,558,237.22	682,915,111.24
流动负债合计	636,557,900.67	636,456,900.67	640,652,175.11	640,652,175.11		
非流动负债：						
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						
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	636,557,900.67	636,456,900.67	640,652,175.11	640,652,175.11	683,558,237.22	682,915,111.24
负债合计	950,000,000.00	950,000,000.00	950,000,000.00	950,000,000.00	950,000,000.00	950,000,000.00
所有者权益（或股本）：						
实收资本（或股本）						
其他权益工具						
其中：优先股						
永续债						
资本公积						
减：库存股						
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积						
一般风险准备						
未分配利润	-128,436,873.95	-128,219,030.30	-101,402,434.73	-100,697,255.51	-21,039,210.57	-20,558,498.31
归属于母公司所有者权益合计	821,563,126.05	821,780,969.70	848,597,565.27	849,302,744.49	928,960,789.43	929,441,501.65
少数股东权益						
所有者权益合计	821,563,126.05	821,780,969.70	848,597,565.27	849,302,744.49	928,960,789.43	929,441,501.65
负债和所有者权益总计	1,458,121,026.72	1,458,237,870.37	1,489,249,740.38	1,489,853,919.60	1,612,519,026.65	1,612,356,612.87

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天晟会计师事务所（特殊普通合伙）
审 核 之 章

利润表

单位:人民币元

注 释 号	项 目	2021年1-5月		2020年度		2019年度	
		合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、	营业收入	2,262,269.19	2,262,269.19	65,876,112.63	65,517,760.29	645,170,320.32	642,438,621.05
减：	营业成本	838,781.62	838,781.62	72,662,534.62	72,120,410.67	558,857,217.04	555,918,471.94
1	税金及附加	2,591,568.28	2,591,568.28	6,016,050.15	6,014,240.01	28,742,134.84	28,742,134.84
2	销售费用	577,490.88	577,490.88	2,505,812.82	2,505,812.82	8,400,838.41	8,400,838.41
3	管理费用	19,165,814.60	19,152,948.95	44,833,709.22	44,794,379.96	10,599,421.67	10,365,381.74
4	研发费用						
5	财务费用	6,159,015.77	6,159,181.07	14,822,781.30	14,823,325.32	2,081,162.99	2,076,219.57
	其中：利息费用	6,186,805.60	6,186,805.60	15,808,250.02	15,808,250.02	2,700,996.13	2,700,996.13
	利息收入	33,256.98	33,069.68	999,893.73	998,803.36	635,889.21	635,889.21
6	其他收益	31,662.43	31,626.51	18,316.49	18,316.49	3,695.07	3,695.07
	加：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						
	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）						
	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）	4,300.31	4,300.31	4,890,280.17	4,890,280.17	146,185.74	146,185.74
	加：营业外收入						
	减：营业外支出						
三、	利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,300.31	4,300.31	4,890,280.17	4,890,280.17	146,185.74	146,185.74
	减：所得税费用						
四、	净利润（净亏损以“-”号填列）						
	（一）按经营持续性分类：						
	1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）						
	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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）						
	2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）						
五、	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						
六、	综合收益总额	-27,034,439.22	-27,521,774.79	-80,363,224.16	-80,138,757.17	12,008,397.66	12,489,109.89
	归属于母公司所有者的综合收益总额	-27,034,439.22	-27,521,774.79	-80,363,224.16	-80,138,757.17	12,008,397.66	12,489,109.89
	归属于少数股东的综合收益总额						
七、	每股收益：						
	（一）基本每股收益						
	（二）稀释每股收益						

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

李永刚

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

现金流量表

单位:人民币元

会企03表
人民币元

编制单位: 兰州红楼房地产开发有限公司

项 目	2021年1-5月		2020年度		2019年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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	8,117,165.59	8,117,165.59	29,114,220.57	28,792,161.09	59,002,193.54	56,032,675.73
收到的税费返还	492,455.12	492,455.12				
收到其他与经营活动有关的现金	1,461,724.17	1,461,688.25	13,815,866.25	13,814,875.88	8,900,710.48	8,333,493.59
经营活动现金流入小计	10,071,344.88	10,071,308.96	42,930,086.82	42,607,036.97	67,902,904.02	64,366,169.32
购买商品、接受劳务支付的现金	31,362,926.93	31,362,926.93	73,183,404.52	73,049,748.95	193,130,879.58	194,166,283.91
支付给职工以及为职工支付的现金	2,281,086.40	2,281,086.40	9,142,590.51	8,712,634.11	7,350,455.43	4,925,778.22
支付的各项税费	440,815.44	440,815.44	15,932,696.60	15,909,348.33	15,447,476.48	15,288,022.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,926,612.72	1,926,498.02	11,882,786.67	11,410,296.62	18,333,593.51	16,521,359.27
经营活动现金流出小计	35,011,441.49	35,011,326.79	110,141,466.30	109,082,028.01	234,259,405.00	230,901,443.82
经营活动产生的现金流量净额	-25,940,096.61	-25,940,017.83	-67,211,374.48	-66,474,991.04	-166,355,500.98	-166,535,274.50
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			850,000.00	850,000.00	11,500.00	11,500.00
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			850,000.00	850,000.00	88,000,000.00	88,000,000.00
投资活动现金流入小计			6,072.00	6,070.00	88,011,500.00	88,011,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金						
投资支付的现金					961,810.38	810,785.28
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额						500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计			6,072.00	400,000.00	88,000,000.00	88,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			843,930.00	406,070.00	88,961,810.38	89,310,785.28
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						
收到其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计	20,000,000.00	20,000,000.00				
偿还债务支付的现金						
分配股利、利润或偿付利息支付的现金						
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	20,000,000.00	20,000,000.00				
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						
期初现金及现金等价物余额						
期末现金及现金等价物余额						

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人

法定代理人:

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并所有者权益变动表

会计报表
单位：人民币元

2020年度																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						
巨隆士母公司所有者权益																						

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天联会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章



合并所有者权益变动表

合并报表
单位：人民币元
附注单位：天津中源房地产开发有限公司
2018年度

项目	归属于母公司所有者权益						专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他权益工具	其他综合收益	盈余公积	未分配利润						
一、上年期末余额	950,000,000.00									-32,047,608.23		916,952,391.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	950,000,000.00									-32,047,608.23		916,952,391.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										12,008,397.66		12,008,397.66
(一)综合收益总额										12,008,397.66		12,008,397.66
(二)所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
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(或股东)的分配												
4.其他												
(四)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												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期末余额	950,000,000.00									-21,039,210.57		928,960,789.43

会计机构负责人：

李学强

天津会计师事务所(普通合伙)
审核之章

主管会计工作的负责人：

津永印

母公司所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

2021年1-5月													2020年度									
项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 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	所有者权益合计				
一、上年期末余额	950,000,000.00							-100,697,255.51	849,302,744.49	950,000,000.00							-20,558,498.34	929,441,501.66				
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年期初余额	950,000,000.00							-100,697,255.51	849,302,744.49	950,000,000.00							-20,558,498.34	929,441,501.66				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-27,521,774.79	-27,521,774.79								-80,138,757.17	-80,138,757.17				
（一）综合收益总额								-27,521,774.79	-27,521,774.79								-80,138,757.17	-80,138,757.17				
（二）所有者投入和减少资本																						
1. 所有者投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配																						
1. 提取盈余公积																						
2. 对所有者（或股东）的分配																						
3. 其他																						
（四）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																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	950,000,000.00							-128,219,030.30	821,780,969.70	950,000,000.00							-100,697,255.51	849,302,744.49				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 11 页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章



母公司所有者权益变动表

会计报表
单位：人民币元

2019年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年期末余额	950,000,000.00								-33,047,608.23	916,952,391.77
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	950,000,000.00								-33,047,608.23	916,952,391.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								12,489,109.89	12,489,109.89	12,489,109.89
（一）综合收益总额								12,489,109.89	12,489,109.89	12,489,109.89
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	950,000,000.00								-20,558,498.34	929,441,501.66

2020年10月26日

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华

张正华</

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天联会计师事务所（特殊普通合伙）
审核之章

第 73 页

兰州红楼房地产开发有限公司

财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由红楼集团有限公司、桐庐宾馆有限公司共同出资组建，于 2004 年 12 月 13 日在兰州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 6201001102322 的企业法人营业执照。公司现持有统一社会信用代码为 91620100767718819E 的营业执照，注册资本 9.50 亿元。

本公司属房地产开发行业。主要经营活动为房地产的开发和销售。

本财务报表业经兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司 2021 年 7 月 28 日第九届二十五次董事会批准对外报出。

本公司将兰州民百亚欧物业管理有限公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六之说明。

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、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2018 年 1 月 1 日起至 2021 年 5 月 31 日止。

（三）营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）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。

（八）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《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的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《企业会计准则第 14 号——收入》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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且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款项及合同资产，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——应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公	应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状

司合并范围内关联款项组合	关联方款项	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——账龄组合	账龄	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

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
应收账款——应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联组合	应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联方款项	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
应收账款——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)	0
1-2年	1
2-3年	5
3-4年	15
4-5年	30
5年以上	50

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。

(九) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等,以及在开发过程中的

开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

(十) 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。

（十一）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十二) 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。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40	0-5	2.38-2.50
通用设备	年限平均法	5	5	19.00
专用设备	年限平均法	5	5	19.00
运输工具	年限平均法	8	0	12.50
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

(十三) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资

本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十五）使用权资产

1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权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。

2. 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

3. 使用权资产的后续计量

（1）公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

（2）公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，

公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40

(十七) 部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 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。

(二十) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务,履行该义务很可能导致经济利益流出公司,且该义务的金额能够可靠的计量时,公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量,并在

资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十一）收入

1. 2020 年度和 2021 年 1-5 月

（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；3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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。

(3) 收入确认的具体方法

1) 房地产销售收入

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件:开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件;公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务,客户已接受该开发产品,已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

2) 物业出租收入

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与金额,在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

3) 物业管理收入

公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入。公司按照时间进度确定提供服务的履约进度。

2. 2019 年度

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

出售自用房屋:自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认:1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;3) 收入的金额能够可靠地计量;4) 相关的经济利益很可能流入;5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理相关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。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;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额,在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(二十二) 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。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十三) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十四) 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。

(二十五) 租赁

1. 2021 年 1-5 月

(1) 租赁的识别

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

(4) 公司作为承租人的租赁变更会计处理

1) 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的,公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

2) 租赁变更未作为一项单独租赁

在租赁变更生效日,公司重新确定租赁期,并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响,公司区分以下情形进行会计处理:

① 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,公司调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

② 其他租赁变更,公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日,公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(6) 公司作为出租人的租赁变更会计处理

1) 经营租赁

经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2) 融资租赁

① 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

② 租赁变更未作为一项单独租赁

如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

2. 2019-2020 年度

经营租赁的会计处理方法

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。

(二十六) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上	按照房地产销售收入和预收房款

	建筑物和其他附着物产权产生的增值额	(不包含增值税额) 5%的比例计提和预缴土地增值税, 待项目符合清算条件后向税务机关申请清算
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	12% 、 1.2%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
银行存款	28, 037, 679. 77	40, 172, 220. 87	125, 159, 106. 89
其他货币资金	8, 932, 912. 30	8, 929, 633. 19	8, 572, 327. 62
合 计	36, 970, 592. 07	49, 101, 854. 06	133, 731, 434. 51

(2) 其他说明

2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 5 月 31 日货币资金中包含使用受到限制的按揭保证金分别为 8, 572, 327. 62 元、8, 929, 633. 19 元、8, 932, 912. 30 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2021.5.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5, 007, 856. 09	100. 00	48, 762. 02	0. 97	4, 959, 094. 07
合 计	5, 007, 856. 09	100. 00	48, 762. 02	0. 97	4, 959, 094. 07

(续上表)

种 类	2020. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	4,944,373.85	100.00	53,362.33	1.08	4,891,011.52
合 计	4,944,373.85	100.00	53,362.33	1.08	4,891,011.52

(续上表)

种 类	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 (%)	
按组合计提坏账准备	15,221,329.88	100.00	5,126,142.50	33.68	10,095,187.38
合 计	15,221,329.88	100.00	5,126,142.50	33.68	10,095,187.38

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2021. 5. 31			2020. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	5,007,856.09	48,762.02	0.97	4,944,373.85	53,362.33	1.08
其中：1 年以内	131,654.04			69,965.64		
1-2 年	4,876,202.05	48,762.02	1.00	4,864,983.21	48,649.83	1.00
2-3 年						
5 年以上				9,425.00	4,712.50	50.00
小 计	5,007,856.09	48,762.02	0.97	4,944,373.85	53,362.33	1.08

(续上表)

组合名称	2019. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	15,221,329.88	5,126,142.50	33.68
其中：1 年以内	4,963,404.88		
1-2 年	3,000.00	30.00	1.00
2-3 年	3,000.00	150.00	5.00
5 年以上	10,251,925.00	5,125,962.50	50.00
小 计	15,221,329.88	5,126,142.50	33.68

(2) 坏账准备变动情况

1) 2021 年 1-5 月

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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	53,362.33			53,362.33
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-150.00		150.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-4,450.31		150.00	-4,300.31
本期收回				
本期转回				
本期核销			300.00	300.00
其他变动				
期末数	48,762.02			48,762.02

2) 2020 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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	5,126,142.50			5,126,142.50
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-91,250.00		91,250.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-4,981,530.17		91,250.00	-4,890,280.17
本期收回				
本期转回				
本期核销			182,500.00	182,500.00

其他变动				
期末数	53,362.33			53,362.33

3) 2019 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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[注]	5,272,328.24			5,272,328.24
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-146,185.74			-146,185.74
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	5,126,142.50			5,126,142.50

[注]2019 年度期初数与 2018 年度期末数的差异调节表详见本财务报表附注十一(二)之说明

(3) 报告期实际核销的其他应收款情况

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
实际核销的其他应收款金额	300.00	182,500.00	

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31
押金保证金		9,425.00	10,261,125.00
应收暂付款	5,007,856.09	4,934,948.85	4,960,204.88
合 计	5,007,856.09	4,944,373.85	15,221,329.88

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

1) 2021 年 5 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
孔德宏	应收暂付款	1,196,635.33	1-2 年	23.90	11,966.35
兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,106,731.57	1-2 年	22.10	11,067.32
张乃心	应收暂付款	218,298.72	1-2 年	4.36	2,182.99
唐致成	应收暂付款	217,060.51	1-2 年	4.33	2,170.61
何永奎	应收暂付款	200,781.86	1-2 年	4.01	2,007.82
小 计		2,939,507.99		58.70	29,395.09

2) 2020 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
孔德宏	应收暂付款	1,196,635.33	1-2 年	24.20	11,966.35
兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,106,731.57	1-2 年	22.38	11,067.32
张乃心	应收暂付款	218,298.72	1-2 年	4.42	2,182.99
唐致成	应收暂付款	217,060.51	1-2 年	4.39	2,170.61
何永奎	应收暂付款	200,781.86	1-2 年	4.06	2,007.82
小 计		2,939,507.99		59.45	29,395.09

3) 2019 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
兰州市人力资源和社会保障局	押金保证金	10,060,000.00	5 年以上	66.09	5,030,000.00
孔德宏	应收暂付款	1,196,635.33	1 年以内	7.86	
兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,106,731.57	1 年以内	7.27	
张乃心	应收暂付款	218,298.72	1 年以内	1.43	
唐致成	应收暂付款	217,060.51	1 年以内	1.43	
小 计		12,798,726.13		84.08	5,030,000.00

3. 存货

(1) 明细情况

项 目	2021.5.31	2020.12.31
-----	-----------	------------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	131,391,204.30		131,391,204.30	132,537,002.28		132,537,002.28
开发成本						
合 计	131,391,204.30		131,391,204.30	132,537,002.28		132,537,002.28

(续上表)

项 目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	176,752,571.05		176,752,571.05
开发成本	1,285,952,286.27		1,285,952,286.27
合 计	1,462,704,857.32		1,462,704,857.32

(2) 期末存货余额中资本化利息金额

项 目	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31
资本化利息金额	1,344,144.12	1,355,801.01	17,588,194.74
小 计	1,344,144.12	1,355,801.01	17,588,194.74

4. 其他流动资产

项 目	2021.5.31			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待摊费用	122,810.28		122,810.28	284,286.23		284,286.23
待抵扣增值税进项税额	157,849.30		157,849.30			
预缴税费	7,046,198.25		7,046,198.25	7,484,110.18		7,484,110.18
合 计	7,326,857.83		7,326,857.83	7,768,396.41		7,768,396.41

(续上表)

项 目	2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
待摊费用	293,132.92		293,132.92
待抵扣增值税进项税额			
预缴税费	3,514,392.80		3,514,392.80
合 计	3,807,525.72		3,807,525.72

5. 固定资产

(1) 2021 年 1-5 月

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	1,177,301,469.75	56,324.00	10,497,800.00		151,025.10	1,188,006,618.85
本期增加金额	-495,237.66					-495,237.66
其他	-495,237.66					-495,237.66
本期减少金额						
期末数	1,176,806,232.09	56,324.00	10,497,800.00		151,025.10	1,187,511,381.19
累计折旧						
期初数	25,868,499.82	45,623.15	1,574,698.05		46,565.30	27,535,386.32
本期增加金额	14,222,883.64	2,205.59	874,834.20		12,585.65	15,112,509.08
计提	14,222,883.64	2,205.59	874,834.20		12,585.65	15,112,509.08
本期减少金额						
期末数	40,091,383.46	47,828.74	2,449,532.25		59,150.95	42,647,895.40
账面价值						
期末账面价值	1,136,714,848.63	8,495.26	8,048,267.75		91,874.15	1,144,863,485.79
期初账面价值	1,151,432,969.93	10,700.85	8,923,101.95		104,459.80	1,160,471,232.53

(2) 2020 年度

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数		50,254.00		810,785.28	151,025.10	1,012,064.38
本期增加金额	1,177,301,469.75	6,070.00	10,497,800.00			1,187,805,339.75
1) 购置		6,070.00				6,070.00
2) 存货转入	1,177,301,469.75		10,497,800.00			1,187,799,269.75
本期减少金额				810,785.28		810,785.28
处置或报废				810,785.28		810,785.28
期末数	1,177,301,469.75	56,324.00	10,497,800.00		151,025.10	1,188,006,618.85
累计折旧						

期初数		35,678.41		50,675.70	16,359.74	102,713.85
本期增加金额	25,868,499.82	9,944.74	1,574,698.05	25,337.85	30,205.56	27,508,686.02
计提	25,868,499.82	9,944.74	1,574,698.05	25,337.85	30,205.56	27,508,686.02
本期减少金额				76,013.55		76,013.55
处置或报废				76,013.55		76,013.55
期末数	25,868,499.82	45,623.15	1,574,698.05		46,565.30	27,535,386.32
期末账面价值	1,151,432,969.93	10,700.85	8,923,101.95		104,459.80	1,160,471,232.53
期初账面价值		14,575.59		760,109.58	134,665.36	909,350.53

(3) 2019 年度

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数		539,398.00				539,398.00
本期增加金额				810,785.28	151,025.10	961,810.38
购置				810,785.28	151,025.10	961,810.38
本期减少金额		489,144.00				489,144.00
处置或报废		489,144.00				489,144.00
期末数		50,254.00		810,785.28	151,025.10	1,012,064.38
累计折旧						
期初数		521,213.18				521,213.18
本期增加金额		3,609.23		50,675.70	16,359.74	70,644.67
计提		3,609.23		50,675.70	16,359.74	70,644.67
本期减少金额		489,144.00				489,144.00
处置或报废		489,144.00				489,144.00
期末数		35,678.41		50,675.70	16,359.74	102,713.85
账面价值						
期末账面价值		14,575.59		760,109.58	134,665.36	909,350.53
期初账面价值		18,184.82				18,184.82

6. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	2021. 5. 31			2020. 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
亚欧国际商场装修	3, 215, 000. 00		3, 215, 000. 00	3, 215, 000. 00		3, 215, 000. 00
合 计	3, 215, 000. 00		3, 215, 000. 00	3, 215, 000. 00		3, 215, 000. 00

(续上表)

项 目	2019. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值
亚欧国际商场装修			
合 计			

(2) 重要在建工程项目报告期变动情况

1) 2021 年 1-5 月

工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入 固定资产	其他减少	期末数
亚欧国际商场装修	4, 100. 00	3, 215, 000. 00				3, 215, 000. 00
小 计	4, 100. 00	3, 215, 000. 00				3, 215, 000. 00

2) 2020 度

工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入 固定资产	其他减少	期末数
亚欧国际商场装修	4, 100. 00		3, 215, 000. 00			3, 215, 000. 00
小 计	4, 100. 00		3, 215, 000. 00			3, 215, 000. 00

7. 无形资产

(1) 2021 年 1-5 月

项 目	土地使用权	合 计
账面原值		
期初数	133, 249, 845. 36	133, 249, 845. 36
本期增加金额	-267, 475. 65	-267, 475. 65
其他	-267, 475. 65	-267, 475. 65
本期减少金额		

期末数	132,982,369.71	132,982,369.71
累计摊销		
期初数	3,070,272.93	3,070,272.93
本期增加金额	1,525,891.92	1,525,891.92
计提	1,525,891.92	1,525,891.92
本期减少金额		
期末数	4,596,164.85	4,596,164.85
账面价值		
期末账面价值	128,386,204.86	128,386,204.86
期初账面价值	130,179,572.43	130,179,572.43

(2) 2020 年度

项 目	土地使用权	合 计
账面原值		
期初数		
本期增加金额	133,249,845.36	133,249,845.36
存货转入	133,249,845.36	133,249,845.36
本期减少金额		
期末数	133,249,845.36	133,249,845.36
累计摊销		
期初数		
本期增加金额	3,070,272.93	3,070,272.93
计提	3,070,272.93	3,070,272.93
本期减少金额		
期末数	3,070,272.93	3,070,272.93
账面价值		
期末账面价值	130,179,572.43	130,179,572.43
期初账面价值		

8. 长期待摊费用

(1) 2021 年 1-5 月

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
电力电缆通道租赁费	1,085,671.15		77,083.35		1,008,587.80
合 计	1,085,671.15		77,083.35		1,008,587.80

(2) 2020 年度

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
电力电缆通道租赁费	1,270,671.19		185,000.04		1,085,671.15
合 计	1,270,671.19		185,000.04		1,085,671.15

(3) 2019 年度

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
电力电缆通道租赁费	1,455,671.23		185,000.04		1,270,671.19
合 计	1,455,671.23		185,000.04		1,270,671.19

9. 递延所得税资产

(1) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异	48,762.02	53,362.33	5,126,142.50
可抵扣亏损	166,544,999.86	139,525,696.14	49,343,193.51
其他		9,523.81	5,216,697.15
小 计	166,593,761.88	139,588,582.28	59,686,033.16

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31	备注
2024 年	49,343,193.51	49,343,193.51	49,343,193.51	
2025 年	90,182,502.63	90,182,502.63		
2026 年	27,019,303.72			
小 计	166,544,999.86	139,525,696.14	49,343,193.51	

10. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
货款	152, 917, 477. 12	185, 289, 938. 56	180, 631, 256. 66
合 计	152, 917, 477. 12	185, 289, 938. 56	180, 631, 256. 66

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

1) 2021 年 5 月 31 日

项 目	金额	未偿还或结转的原因
浙江省建工集团有限责任公司	72, 687, 160. 26	未结算货款
小 计	72, 687, 160. 26	

2) 2020 年 12 月 31 日

项 目	金额	未偿还或结转的原因
浙江省建工集团有限责任公司	90, 630, 422. 00	未结算货款
小 计	90, 630, 422. 00	

11. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
预收售房款			36, 516, 880. 06
会员卡销售预收款			58, 005. 00
预收房租	376, 380. 00		
合 计	376, 380. 00		36, 574, 885. 06

(2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

2019 年 12 月 31 日

项 目	金额	未偿还或结转的原因
预收售房款	20, 709, 190. 06	预收售房款
小 计	20, 709, 190. 06	

12. 合同负债

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
房款	5, 546, 319. 05	190, 476. 19	

合 计	5,546,319.05	190,476.19	
-----	--------------	------------	--

13. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

1) 2021 年 1-5 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,189,614.18	1,080,829.86	2,181,455.04	88,989.00
离职后福利—设定提存计划		47,524.27	47,524.27	
合 计	1,189,614.18	1,128,354.13	2,228,979.31	88,989.00

2) 2020 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	3,978,226.17	6,326,732.76	9,115,344.75	1,189,614.18
离职后福利—设定提存计划		56,148.94	56,148.94	
合 计	3,978,226.17	6,382,881.70	9,171,493.69	1,189,614.18

3) 2019 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,598,735.82	9,501,697.05	7,122,206.70	3,978,226.17
离职后福利—设定提存计划		249,246.38	249,246.38	
合 计	1,598,735.82	9,750,943.43	7,371,453.08	3,978,226.17

(2) 短期薪酬明细情况

1) 2021 年 1-5 月

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	1,100,000.00	1,008,706.78	2,108,706.78	
社会保险费		22,621.88	19,667.52	2,954.36
其中：医疗保险费		22,001.14	19,046.78	2,954.36
工伤保险费		620.74	620.74	
住房公积金		36,317.00	36,317.00	
工会经费和职工教育经费	89,614.18	13,184.20	16,763.74	86,034.64

小 计	1,189,614.18	1,080,829.86	2,181,455.04	88,989.00
-----	--------------	--------------	--------------	-----------

2) 2020 年度

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	3,858,700.00	6,128,427.25	8,887,127.25	1,100,000.00
社会保险费		48,027.21	48,027.21	
其中：医疗保险费		47,821.35	47,821.35	
工伤保险费		205.86	205.86	
住房公积金		64,190.00	64,190.00	
工会经费和职工教育经费	119,526.17	86,088.30	116,000.29	89,614.18
小 计	3,978,226.17	6,326,732.76	9,115,344.75	1,189,614.18

3) 2019 年度

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	1,500,000.00	9,094,893.31	6,736,193.31	3,858,700.00
职工福利费		10,240.10	10,240.10	
社会保险费		135,634.05	135,634.05	
其中：医疗保险费		117,544.11	117,544.11	
工伤保险费		4,385.06	4,385.06	
生育保险费		13,704.88	13,704.88	
住房公积金		143,811.00	143,811.00	
工会经费和职工教育经费	98,735.82	117,118.59	96,328.24	119,526.17
小 计	1,598,735.82	9,501,697.05	7,122,206.70	3,978,226.17

(3) 设定提存计划明细情况

1) 2021 年 1-5 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		45,625.68	45,625.68	
失业保险费		1,898.59	1,898.59	
小 计		47,524.27	47,524.27	

2) 2020 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

基本养老保险		55,694.25	55,694.25	
失业保险费		454.69	454.69	
小 计		56,148.94	56,148.94	

3) 2019 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		239,272.33	239,272.33	
失业保险费		9,974.05	9,974.05	
小 计		249,246.38	249,246.38	

14. 应交税费

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
增值税	4,916.57	126,684.53	2,742,124.77
代扣代缴个人所得税	2,361.02	54,468.11	25,571.93
城市维护建设税	344.16	17,001.01	203,875.64
房产税	2,720,506.71	305,312.36	
土地使用税	32,042.56		
教育费附加	147.50	7,286.15	87,375.27
地方教育附加	98.33	4,857.43	58,250.18
印花税	18.90	23,938.80	52,649.70
合 计	2,760,435.75	539,548.39	3,169,847.49

15. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
押金保证金	4,129,413.22	2,597,772.62	2,183,500.99
拆借款	470,450,694.44	450,458,333.33	453,269,520.85
应付暂收款	10,876.14	5,161.85	3,751,000.00
其他		371,806.18	
合 计	474,590,983.80	453,433,073.98	459,204,021.84

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

1) 2021 年 5 月 31 日

项 目	金额	未偿还或结转的原因
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	250,450,694.44	尚未结算
杭州环北丝绸服装城有限公司	100,000,000.00	尚未结算
南京环北市场管理服务有限公司	100,000,000.00	尚未结算
小 计	450,450,694.44	

2) 2020 年 12 月 31 日

项 目	金额	未偿还或结转的原因
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	250,458,333.33	尚未结算
杭州环北丝绸服装城有限公司	100,000,000.00	尚未结算
南京环北市场管理服务有限公司	100,000,000.00	尚未结算
小 计	450,458,333.33	

3) 2019 年 12 月 31 日

项 目	金额	未偿还或结转的原因
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	250,458,333.33	尚未结算
杭州环北丝绸服装城有限公司	102,000,395.84	尚未结算
南京环北市场管理服务有限公司	100,810,791.68	尚未结算
小 计	453,269,520.85	

16. 其他流动负债

项 目	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
待转销项税额	277,315.95	9,523.81	——
合 计	277,315.95	9,523.81	——

17. 实收资本

股东类别	2021. 5. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	950,000,000.00	950,000,000.00	950,000,000.00

合 计	950,000,000.00	950,000,000.00	950,000,000.00
-----	----------------	----------------	----------------

18. 未分配利润

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
期初未分配利润	-101,402,434.73	-21,039,210.57	-33,047,608.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-27,034,439.22	-80,363,224.16	12,008,397.66
期末未分配利润	-128,436,873.95	-101,402,434.73	-21,039,210.57

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2021 年 1-5 月		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,490,295.24	662,009.45	63,511,788.77	71,352,210.88	644,293,407.79	558,363,184.09
其他业务收入	771,973.95	176,772.17	2,364,523.86	1,310,723.74	876,912.53	494,032.95
合 计	2,262,269.19	838,781.62	65,876,312.63	72,662,934.62	645,170,320.32	558,857,217.04

(2) 公司前 5 名客户的营业收入情况

1) 2021 年 1-5 月

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
甘肃民召城市服务集团有限公司	1,490,295.24	65.88
小 计	1,490,295.24	65.88

2) 2020 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
甘肃民召城市服务集团有限公司	29,617,711.43	44.96
兰州银行股份有限公司东岗支行	12,326,741.90	18.71
甘肃华源科技工程有限公司	8,213,435.24	12.47
甘肃祥和建筑安装有限公司	5,458,535.24	8.29
李霞芳	3,170,933.33	4.81

小 计	58,787,357.14	89.24
-----	---------------	-------

3) 2019 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
詹宏达	61,902,508.57	9.59
宋德从	42,272,784.76	6.55
王飞	39,754,002.86	6.16
孔德宏	39,155,060.95	6.07
兰州兰雅实业集团有限公司	38,009,477.14	5.89
小 计	221,093,834.28	34.26

(3) 收入按主要类别的分解信息

2021 年 1-5 月

报告分部	商品房销售及物业管理服务	小 计
主要经营地区		
兰州	2,262,269.19	2,262,269.19

(4) 履约义务

1) 写字楼销售履约义务通常的履行时间在 1 年以内, 本公司根据不同客户采取预收款或提供账期。本公司作为主要责任人直接进行销售, 一般在根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品时, 商品控制权转移给客户, 本公司取得无条件收款权。

2) 物业管理服务履约义务通常的履行时间在 1 年以内, 本公司作为主要责任人直接提供服务, 提供服务给客户且客户已接受该服务时, 本公司取得无条件收款权。

(5) 报告期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入

项 目	2021 年 1-5 月
主营业务收入	95,238.10
小 计	95,238.10

2. 税金及附加

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	7,289.85	226,347.56	2,256,902.63
教育费附加	3,124.22	96,755.07	967,244.00

地方教育附加	2,082.80	64,503.37	644,829.33
印花税	5,099.30	37,679.40	80,415.09
房产税	2,540,874.16	7,960,576.38	
土地使用税	33,097.95	131,778.05	177,962.40
土地增值税		-2,501,589.68	24,632,178.44
合 计	2,591,568.28	6,016,050.15	28,759,531.89

3. 销售费用

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
水电费	253,971.56	605,716.23	1,354,679.06
广告宣传费		588,974.22	3,874,183.32
供暖燃料动力费		236,158.89	1,160,674.87
保险费	161,475.95	396,788.97	119,155.55
其他	162,043.37	678,174.51	1,892,145.61
合 计	577,490.88	2,505,812.82	8,400,838.41

4. 管理费用

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	1,112,631.93	5,978,899.45	6,152,521.61
折旧费	15,112,509.08	27,508,686.02	70,644.67
办公费		109,037.70	259,709.20
业务招待费	16,928.46	19,798.80	2,299,118.24
中介机构费		1,302,900.00	798,000.00
无形资产摊销	1,389,104.34	3,070,272.93	
其他	1,534,640.79	6,844,114.32	1,019,427.95
合 计	19,165,814.60	44,833,709.22	10,599,421.67

5. 财务费用

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
-----	--------------	---------	---------

利息支出	6,186,805.60	15,808,250.02	2,700,996.13
减：利息收入	33,256.98	999,693.73	639,890.78
其他	5,467.15	14,225.01	20,057.64
合 计	6,159,015.77	14,822,781.30	2,081,162.99

6. 其他收益

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
代扣个人所得税手续费返还	31,662.43	11,508.82	3,695.07
与收益相关的政府补助[注]		6,807.67	
合 计	31,662.43	18,316.49	3,695.07

[注] 计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)2之说明

7. 信用减值损失

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
坏账损失	4,300.31	4,890,280.17	146,185.74
合 计	4,300.31	4,890,280.17	146,185.74

8. 资产处置收益

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
固定资产处置收益		17,440.66	11,500.00
合 计		17,440.66	11,500.00

9. 营业外收入

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
废品收入		3,300.00	1,600.00
其他		100.00	
合 计		3,400.00	1,600.00

10. 营业外支出

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
非流动资产毁损报废损失		10,324,136.00	
赔偿支出			47,377.87
其他		3,550.00	
合 计		10,327,686.00	47,377.87

11. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
递延所得税费用			24,579,353.60
合 计			24,579,353.60

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
利润总额	-27,034,439.22	-80,363,224.16	36,587,751.26
按母公司适用税率计算的所得税费用	-6,758,609.81	-20,090,806.04	9,146,937.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,692.85	71,924.71	510,907.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,756,916.96	20,018,881.33	14,921,508.29
所得税费用			24,579,353.60

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
收到的往来款			5,457,841.69
收到的定金、押金、保证金	1,389,165.87	12,760,000.00	2,802,978.01
利息收入	33,256.98	999,693.73	639,890.78
其他	39,301.32	56,172.52	
合 计	1,461,724.17	13,815,866.25	8,900,710.48

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
支付的往来款			6,191,888.29
支付的押金、保证金		1,648,960.92	
支付管理费用	1,362,422.95	8,082,046.10	4,245,218.35
支付销售费用	500,407.53	2,134,006.64	7,826,095.36
支付赔偿款		3,550.00	47,377.87
其他	63,782.24	14,203.01	20,013.64
合 计	1,926,612.72	11,882,766.67	18,330,593.51

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
资金拆借款			88,000,000.00
合 计			88,000,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
资金拆借款			88,000,000.00
合 计			88,000,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
资金拆借款	20,000,000.00		430,000,000.00
合 计	20,000,000.00		430,000,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
资金拆借款	6,194,444.49	18,619,437.54	144,667,541.66
合 计	6,194,444.49	18,619,437.54	144,667,541.66

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-27,034,439.22	-80,363,224.16	12,008,397.66
加: 资产减值准备	-4,300.31	-4,890,280.17	-146,185.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,112,509.08	27,508,686.02	70,644.67
无形资产摊销	1,525,891.92	3,070,272.93	
长期待摊费用摊销	77,083.35	185,000.04	185,000.04
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)		-17,440.66	-11,500.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		10,324,136.00	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)	6,186,805.60	15,808,250.02	2,700,996.13
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)			24,579,353.60
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)	1,145,797.98	-4,420,396.07	223,943,118.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	374,477.23	-1,576,048.75	41,352,639.76
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-23,323,922.24	-32,840,333.68	-471,038,965.89
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-25,940,096.61	-67,211,378.48	-166,356,500.98
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			

融资租入固定资产			
3) 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	28,037,679.77	40,172,220.87	125,159,106.89
减: 现金的期初余额	40,172,220.87	125,159,106.89	7,133,459.91
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	-12,134,541.10	-84,986,886.02	118,025,646.98

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31
1) 现金	28,037,679.77	40,172,220.87	125,159,106.89
其中: 库存现金			
可随时用于支付的银行存款	28,037,679.77	40,172,220.87	125,159,106.89
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	28,037,679.77	40,172,220.87	125,159,106.89
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物			

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 明细情况

1) 2021 年 5 月 31 日

项 目	账面价值	受限原因
货币资金	8,932,912.30	使用用途受到限制
合 计	8,932,912.30	

2) 2020 年 12 月 31 日

项 目	账面价值	受限原因
货币资金	8,929,633.19	使用用途受到限制

合 计	8,929,633.19	
3) 2019 年 12 月 31 日		
项 目	账面价值	受限原因
货币资金	8,572,327.62	使用用途受到限制
合 计	8,572,327.62	

2. 政府补助

(1) 明细情况

2020 年度

与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
社保中心稳岗补贴	6,807.67	其他收益	
小 计	6,807.67		

(2) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
计入当期损益的政府补助金额		6,807.67	

六、在其他主体中的权益

在重要子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
兰州民百亚欧物业管理有 限公司	兰州	兰州	商业	100.00		设立

七、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）2 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金。为控制上述相关风险，本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

（二）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	2021. 5. 31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	152, 917, 477. 12	152, 917, 477. 12	152, 917, 477. 12		
其他应付款	474, 590, 983. 80	474, 590, 983. 80	474, 590, 983. 80		
小 计	627, 508, 460. 92	627, 508, 460. 92	627, 508, 460. 92		

(续上表)

项 目	2020. 12. 31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	185, 289, 938. 56	185, 289, 938. 56	185, 289, 938. 56		
其他应付款	453, 433, 073. 98	453, 433, 073. 98	453, 433, 073. 98		
小 计	638, 723, 012. 54	638, 723, 012. 54	638, 723, 012. 54		

(续上表)

项 目	2019. 12. 31				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	180, 631, 256. 66	180, 631, 256. 66	180, 631, 256. 66		
其他应付款	459, 204, 021. 84	459, 204, 021. 84	459, 204, 021. 84		
小 计	639, 835, 278. 50	639, 835, 278. 50	639, 835, 278. 50		

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要包括利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

八、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

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 (%)
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	兰州	商业	773,464,476.00	100.00	100.00

(2) 本公司最终控制方是丽水经济技术开发区管理委员会。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州环北丝绸服装城有限公司	同一母公司
南京环北市场管理服务有限公司	同一母公司

(二) 关联交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 担保

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	450,000,000.00	2019/1/11	2024/1/11	否	银行借款
合 计	450,000,000.00				

3. 关联方资金拆借

(1) 公司占用关联方资金

1) 2021 年 1-5 月

关联方	期初数	拆入金额	结算利息	偿还金额	期末数
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	250,458,333.33		6,186,805.60	6,194,444.49	250,450,694.44
杭州环北丝绸服装城有限公司	100,000,000.00	20,000,000.00			120,000,000.00
南京环北市场管理服务股份有限公司	100,000,000.00				100,000,000.00
小 计	450,458,333.33	20,000,000.00	6,186,805.60	6,194,444.49	470,450,694.44

2) 2020 年度

关联方	期初数	拆入金额	结算利息	偿还金额	期末数
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	250,458,333.33		15,250,000.02	15,250,000.02	250,458,333.33
杭州环北丝绸服装城有限公司	102,000,395.84		398,750.00	2,399,145.84	100,000,000.00
南京环北市场管理服务股份有限公司	100,810,791.68		159,500.00	970,291.68	100,000,000.00
小 计	453,269,520.85		15,808,250.02	18,619,437.54	450,458,333.33

3) 2019 年度

关联方	期初数	拆入金额	结算利息	偿还金额	期末数
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	30,884,427.50	350,000,000.00	7,947,045.82	138,373,139.99	250,458,333.33
杭州环北丝绸服装城有限公司	50,624,708.34	50,000,000.00	3,801,416.67	2,425,729.17	102,000,395.84
南京环北市场管理服务股份有限公司	70,705,255.84	30,000,000.00	3,974,208.34	3,868,672.50	100,810,791.68
小 计	152,214,391.68	430,000,000.00	15,722,670.83	144,667,541.66	453,269,520.85

(2) 关联方占公司用资金

2019 年度

关联方	期初数	拆出金额	结算利息	收回金额	期末数
兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司		88,000,000.00		88,000,000.00	
小 计		88,000,000.00		88,000,000.00	

4. 关键管理人员报酬

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
-----	--------------	---------	---------

关键管理人员报酬	997,234.83	4,892,000.00	3,831,000.00
----------	------------	--------------	--------------

(三) 关联方应收应付款项

应付关联方款项

项目名称	关联方	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31
其他应付款				
	兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	250,450,694.44	250,458,333.33	250,458,333.33
	杭州环北丝绸服装城有限公司	120,000,000.00	100,000,000.00	102,000,395.84
	南京环北市场管理服务有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100,810,791.68
小计		470,450,694.44	450,458,333.33	453,269,520.85

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至2021年5月31日，公司为写字楼承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币18,777.00万元。

十、资产负债表日后事项

根据兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司第九届董事会第二十五次会议审议通过的《关于〈兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司重大资产出售预案〉及其摘要的议案》，兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司拟公开挂牌或拍卖所转让其持有的本公司100%股权，最终交易作价将在资产评估报告的基础上根据公开挂牌结果确定。

十一、其他重要事项

(一) 分部信息

本公司不存在多种经营或跨地区经营，故无报告分部。本公司按产品分类的主营业务收入及主营业务成本明细如下：

项 目	2021年1-5月		2020年度		2019年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本

房地产销售及物业服务	1,490,295.24	662,009.45	63,511,788.77	71,352,210.88	644,293,407.79	558,363,184.09
小 计	1,490,295.24	662,009.45	63,511,788.77	71,352,210.88	644,293,407.79	558,363,184.09

（二）执行新金融工具准则的影响

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。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与原准则的差异追溯调整 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

1. 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2. 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	17,538,527.30	摊余成本	17,538,527.30
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	6,814,021.00	摊余成本	6,814,021.00
应付账款	摊余成本	47,420,000.00	摊余成本	47,420,000.00
其他应付款	摊余成本	152,367,991.72	摊余成本	152,367,991.72

3. 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列	重分类	重新计量	按新金融工具准则
-----	-----------	-----	------	----------

	示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）			列示的账面价值 （2019 年 1 月 1 日）
1) 金融资产				
摊余成本				
货币资金	17,538,527.30			17,538,527.30
其他应收款	6,814,021.00			6,814,021.00
以摊余成本计量的 总金融资产	24,352,548.30			24,352,548.30
2) 金融负债				
摊余成本				
应付账款	47,420,000.00			47,420,000.00
其他应付款	152,367,991.72			152,367,991.72
以摊余成本计量的 总金融负债	199,787,991.72			199,787,991.72

4. 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提 损失准备/按或有事项 准则确认的预计负债 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准 则计提损失准备 (2019 年 1 月 1 日)
其他应收款	5,272,328.24			5,272,328.24

（三）执行新收入准则的影响

1. 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

本公司自 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 2020 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。

（1）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	36,574,885.06	-36,516,880.06	58,005.00
合同负债		34,777,981.01	34,777,981.01

其他流动负债		1,738,899.05	1,738,899.05
--------	--	--------------	--------------

(2) 对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更, 公司采用简化处理方法, 对所有合同根据合同变更的最终安排, 识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

2. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》, 该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(四) 执行新租赁准则的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称新租赁准则)。根据新租赁准则衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首次执行日执行新租赁准则与原准则的差异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。

执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2021.5.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,407,856.09	100.00	48,762.02	0.90	5,359,094.07
合 计	5,407,856.09	100.00	48,762.02	0.90	5,359,094.07

(续上表)

种 类	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	5,344,373.85	100.00	53,362.33	1.00	5,291,011.52
合 计	5,344,373.85	100.00	53,362.33	1.00	5,291,011.52

(续上表)

种 类	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 (%)	

按组合计提坏账准备	15,221,329.88	100.00	5,126,142.50	33.68	10,095,187.38
合 计	15,221,329.88	100.00	5,126,142.50	33.68	10,095,187.38

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2021.5.31			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联款项组合	400,000.00			400,000.00		
账龄组合	5,007,856.09	48,762.02	0.97	4,944,373.85	53,362.33	1.08
其中：1年以内	131,654.04			69,965.64		
1-2年	4,876,202.05	48,762.02	1.00	4,864,983.21	48,649.83	1.00
2-3年						
5年以上				9,425.00	4,712.50	50.00
小 计	5,407,856.09	48,762.02	0.90	5,344,373.85	53,362.33	1.00

(续上表)

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司合并范围内关联款项组合			
账龄组合	15,221,329.88	5,126,142.50	33.68
其中：1年以内	4,963,404.88		
1-2年	3,000.00	30.00	1.00
2-3年	3,000.00	150.00	5.00
5年以上	10,251,925.00	5,125,962.50	50.00
小 计	15,221,329.88	5,126,142.50	33.68

(2) 坏账准备变动情况

1) 2021年1-5月

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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	53,362.33			53,362.33
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-150.00		150.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-4,450.31		150.00	-4,300.31
本期收回				
本期转回				
本期核销			300.00	300.00
其他变动				
期末数	48,762.02			48,762.02

2) 2020 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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	5,126,142.50			5,126,142.50
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-91,250.00		91,250.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	-4,981,530.17		91,250.00	-4,890,280.17
本期收回				
本期转回				
本期核销			182,500.00	182,500.00
其他变动				
期末数	53,362.33			53,362.33

3) 2019 年度

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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	5,272,328.24			5,272,328.24
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-146,185.74			-146,185.74
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	5,126,142.50			5,126,142.50

(3) 报告期实际核销的其他应收款情况

项 目	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
实际核销的其他应收款金额	300.00	182,500.00	

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	2021.5.31	2020.12.31	2019.12.31
拆借款	400,000.00	400,000.00	
押金保证金		9,425.00	10,261,125.00
应收暂付款	5,007,856.09	4,934,948.85	4,960,204.88
合 计	5,407,856.09	5,344,373.85	15,221,329.88

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

1) 2021 年 5 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例(%)	坏账准备
孔德宏	应收暂付款	1,196,635.33	1-2 年	22.13	11,966.35

兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,106,731.57	1-2 年	20.47	11,067.32
兰州民百亚欧物业管理有限公司	拆借款	400,000.00	1 年以内	7.40	
张乃心	应收暂付款	218,298.72	1-2 年	4.04	2,182.99
唐致成	应收暂付款	217,060.51	1-2 年	4.01	2,170.61
小 计		3,138,726.13		58.05	27,387.27

2) 2020 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
孔德宏	应收暂付款	1,196,635.33	1-2 年	22.39	11,966.35
兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,106,731.57	1-2 年	20.71	11,067.32
兰州民百亚欧物业管理有限公司	拆借款	400,000.00	1 年以内	7.48	
张乃心	应收暂付款	218,298.72	1-2 年	4.08	2,182.99
唐致成	应收暂付款	217,060.51	1-2 年	4.06	2,170.61
小 计		3,138,726.13		58.72	27,387.27

3) 2019 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
兰州市人力资源和社会保障局	押金保证金	10,060,000.00	5 年以上	66.09	5,030,000.00
孔德宏	应收暂付款	1,196,635.33	1 年以内	7.86	
兰州北山绿化试验场	应收暂付款	1,106,731.57	1 年以内	7.27	
张乃心	应收暂付款	218,298.72	1 年以内	1.43	
唐致成	应收暂付款	217,060.51	1 年以内	1.43	
小 计		12,798,726.13		84.08	5,030,000.00

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	2021.5.31			2020.12.31		
	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	500,000.00	500,000.00		500,000.00		500,000.00
合 计	500,000.00	500,000.00		500,000.00		500,000.00

(续上表)

项 目	2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	500,000.00		500,000.00
合 计	500,000.00		500,000.00

(2) 对子公司投资

1) 2021 年 1-5 月

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
兰州民百亚欧物 业管理有限公司	500,000.00			500,000.00	500,000.00	500,000.00
小 计	500,000.00			500,000.00	500,000.00	500,000.00

2) 2020 年度

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
兰州民百亚欧物 业管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
小 计	500,000.00			500,000.00		

3) 2019 年度

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
兰州民百亚欧物 业管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
小 计	500,000.00			500,000.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2021 年 1-5 月		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,490,295.24	662,009.45	63,154,462.85	70,936,681.97	641,727,216.18	555,431,338.99
其他业务收入	771,973.95	176,772.17	2,363,297.44	1,183,728.70	711,404.87	487,132.95
合 计	2,262,269.19	838,781.62	65,517,760.29	72,120,410.67	642,438,621.05	555,918,471.94

十三、其他补充资料

(一) 净资产收益率

1. 明细情况净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)		
	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
归属于公司普通股股东的净利润	-3.24	-9.04	1.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.24	-7.88	1.30

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	2021 年 1-5 月	2020 年度	2019 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	-27,034,439.22	-80,363,224.16	12,008,397.66
非经常性损益	B		10,288,528.85	22,937.10
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-27,034,439.22	-70,074,695.31	12,031,334.76
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	848,597,565.27	928,960,789.43	916,952,391.77
加权平均净资产	E= D+A/2	835,080,345.66	888,779,177.35	922,956,590.60
加权平均净资产收益率	F=A/E	-3.24%	-9.04%	1.30%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	G=C/E	-3.24%	-7.88%	1.30%

(二) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 2021 年 1-5 月比 2020 年度

资产负债表项目	2021.5.31	2020.12.31	变动幅度	变动原因说明
合同负债	5,546,319.05	190,476.19	2,811.82%	系本期预收房款增加
应付职工薪酬	88,989.00	1,189,614.18	-92.52%	系本期员工人数下降,对应薪酬减少所致
应交税费	2,760,435.75	539,548.39	411.62%	系本期应缴房产税增加所致
其他流动负债	277,315.95	9,523.81	2,811.82%	系本期预收房款对应的税款增加所致

2. 2020 年度比 2019 年度

资产负债表项目	2020.12.31	2019.12.31	变动幅度	变动原因说明
货币资金	49,101,854.06	133,731,434.51	-63.28%	系本期收到的预收房款减少所致

其他应收款	4,891,011.52	10,095,187.38	-51.55%	系本期收回兰州市人力资源和社会保障局押金保证金
存货	132,537,002.28	1,462,704,857.32	-90.94%	系亚欧国际本期竣工,结转固定资产及写字楼出售减少库存所致
其他流动资产	7,768,396.41	3,807,525.72	104.03%	系公司预缴土地增值税增加所致
固定资产	1,160,471,232.53	909,350.53	127,515.39%	系公司自有房产竣工,结转固定资产所致
预收款项		36,574,885.06	-100.00%	系本期收到的售房款减少及执行新收入准则调整列报所致
应付职工薪酬	1,189,614.18	3,978,226.17	-70.10%	系本期员工薪酬调整所致
应交税费	539,548.39	3,169,847.49	-82.98%	系本期销售相关的税费减少所致
未分配利润	-101,402,434.73	-21,039,210.57	381.97%	系本期经营亏损所致
利润表项目	2020 年度	2019 年度	变动幅度	变动原因说明
营业收入	65,876,312.63	645,170,320.32	-89.79%	本期写字楼销售减少导致收入下降
营业成本	72,662,934.62	558,857,217.04	-87.00%	本期写字楼销售减少导致成本下降
税金及附加	6,016,050.15	28,759,531.89	-79.08%	本期写字楼销售减少导致税费下降
销售费用	2,505,812.82	8,400,838.41	-70.17%	系本期职工薪酬减少所致
管理费用	44,833,709.22	10,599,421.67	322.98%	系本期亚欧国际转固计提折旧增加所致
财务费用	14,822,781.30	2,081,162.99	612.24%	系本期亚欧国际竣工,借款利息停止资本化所致
其他收益	18,316.49	3,695.07	395.70%	系本期收到的代扣个人所得税手续费返还增加所致
信用减值损失	4,890,280.17	146,185.74	3,245.25%	系本期收回兰州市人力资源和社会保障局押金保证金,对应减少减值准备所致
资产处置收益	17,440.66	11,500.00	51.66%	系本期资产处置收益增加所致
营业外支出	10,327,686.00	47,377.87	21,698.54%	系本期公司设计变更支出增加

兰州红楼房地产开发有限公司

二〇二一年七月二十八日



营业执照

(副本)



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

统一社会信用代码

913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2011年07月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2011年07月18日至长期

执行事务合伙人 胡少先

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

经营范围 审计企业会计报表、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；信息系统审计；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)

登记机关

2020年03月13日



国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅为 兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司资产重组 之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



会计师事务所 执业证书

名 称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 胡少先
主任会计师:
经 营 场 所: 浙江省杭州市西溪路128号6楼

组 织 形 式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 33000001
批准执业文号: 浙财会(2011) 25 号
批准执业日期: 1998 年 11 月 21 日设立, 2011 年 6 月 28 日改制

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

2019 年 12 月 25 日

中华人民共和国财政部制

仅为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司资产重组之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有执业资质, 未经本所书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。



证书序号: 000390

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
天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先



证书号：44

发证时间：二〇一九年十一月八日

证书有效期至：二〇二一年十一月八日

仅为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司资产重组之目的
而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊
普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质未经本所书面同
意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或

239



姓名 叶喜撑
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-12-04
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普通
Working unit
身份证号码 332626721204291
Identify card No.

注册会计师任职资格检查

(浙注协[2020]43号)

2020
检

浙江省注册会计师协会

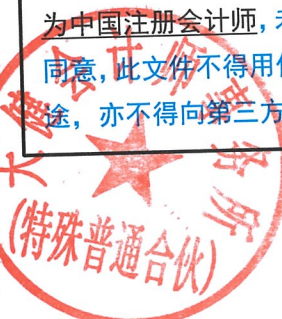
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2013.01.01

仅为兰州丽尚国潮实业集团股份
有限公司资产重组之目的而提供
文件的复印件, 仅用于说明叶喜撑
为中国注册会计师, 未经本人书面
同意, 此文件不得用作任何其他用
途, 亦不得向第三方传送或披露。





姓名 陈小辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-12-02
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 410323198612021018
Identity card No.

证书编号: 330000012296
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011 年 09 月 21 日
Date of Issuance

仅为兰州丽尚国潮实业集团股份
有限公司资产重组之目的而提供
文件的复印件, 仅用于说明陈小辉
为中国注册会计师, 未经本人书面
同意, 此文件不得用作任何其他用
途, 亦不得向第三方传送或披露。

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.

注册会计师任职资格检查
(原注册[2020]43号)

2020
检

浙江省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d