

东营鹏欣置业有限公司

审 计 报 告



天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—8 页
(一) 资产负债表.....	第 4 页
(二) 利润表.....	第 5 页
(三) 现金流量表.....	第 6 页
(四) 所有者权益变动表.....	第 7—8 页
三、财务报表附注.....	第 9—43 页



审 计 报 告

天健审〔2021〕2-352号

东营鹏欣置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了东营鹏欣置业有限公司（以下简称东营鹏欣公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 3 月 31 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-3 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东营鹏欣公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 3 月 31 日的财务状况，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东营鹏欣公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

东营鹏欣公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制

财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东营鹏欣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。

东营鹏欣公司治理层（以下简称治理层）负责监督东营鹏欣公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东营鹏欣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东营鹏欣公司不能持续经营。

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

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

五、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注，东营鹏欣公司编制该财务报表是为了满足鹏都农牧股份有限公司资产重组之目的，因此本财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供东营鹏欣公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

刘印利

中国注册会计师：

袁溢洲

二〇二一年六月二十三日

资产负债表

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 东营鹏欣置业有限公司

资 产	注释号	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:						流动负债:					
货币资金	1	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15	短期借款					
交易性金融资产						交易性金融负债					
衍生金融资产						衍生金融负债					
应收票据						应付票据					
应收账款						应付账款					
应收款项融资						预收款项	6	474,384.91	547,991.93	202,932.42	294,511.86
预付款项						合同负债					
其他应收款	2	2,681,340.00	2,181,340.00	2,181,340.00	2,181,340.00	应付职工薪酬					
存货						应交税费	7				5,714.29
合同资产						其他应付款	8	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
持有待售资产						持有待售负债					
一年内到期的非流动资产						一年内到期的非流动负债					
其他流动资产						其他流动负债					
流动资产合计		2,803,801.79	2,836,476.55	2,380,925.78	2,486,110.15	流动负债合计		774,384.91	847,991.93	502,932.42	600,226.15
						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					
非流动资产:						长期应付款					
债权投资						长期应付职工薪酬					
其他债权投资						预计负债					
长期应收款						递延收益					
长期股权投资						递延所得税负债					
其他权益工具投资						其他非流动负债					
其他非流动金融资产						非流动负债合计					
投资性房地产	3	1,814,416.57	1,833,141.58	1,908,041.62	1,982,941.66	负债合计		774,384.91	847,991.93	502,932.42	600,226.15
固定资产	4	41,666.57	54,166.58	104,166.62	154,166.66	所有者权益(或股东权益):					
在建工程						实收资本(或股本)	9	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
生产性生物资产						其他权益工具					
油气资产						其中: 优先股					
使用权资产						永续债					
无形资产						资本公积					
开发支出						减: 库存股					
商誉						其他综合收益					
长期待摊费用	5	385,000.01	440,000.00	660,000.00	880,000.00	专项储备					
递延所得税资产						盈余公积					
其他非流动资产						未分配利润	10	-723,493.97	-684,207.22	-449,798.40	-97,007.68
非流动资产合计		2,241,083.15	2,327,308.16	2,672,208.24	3,017,108.32	所有者权益合计		4,276,500.03	4,315,792.78	4,550,201.60	4,902,992.32
资产总计		5,050,884.94	5,163,784.71	5,053,134.02	5,503,218.47	负债和所有者权益总计		5,050,884.94	5,163,784.71	5,053,134.02	5,503,218.47

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

会企02表

编制单位：东营鹏欣置业有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	1	73,607.02	219,988.10	215,388.97	198,964.20
减：营业成本	1	73,725.00	294,900.04	294,900.04	294,900.04
税金及附加	2		463.83	938.09	
销售费用					
管理费用		39,010.01	159,240.57	272,344.34	200,750.55
研发费用					
财务费用		164.99	-207.52	-2.78	-2,351.06
其中：利息费用					
利息收入		483.01	1,028.52	810.78	2,839.06
加：其他收益	3	0.23			
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）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-294,335.33
加：营业外收入	4				143,590.00
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
减：所得税费用					
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
（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					
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4. 其他债权投资信用减值准备					
5. 现金流量套期储备					
6. 外币财务报表折算差额					
7. 其他					
六、综合收益总额		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

编制单位：东营鹏欣置业有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金			578,300.00	130,000.00	373,000.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	483.24	1,028.52	810.78	146,429.06	
经营活动现金流入小计	483.24	579,328.52	130,810.78	519,429.06	
购买商品、接受劳务支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金	19,830.00	75,838.00	89,743.40	89,913.72	
支付的各项税费			13,716.22	12,842.85	
支付其他与经营活动有关的现金	507,328.00	34,223.53	133,408.90	1,048,184.45	
经营活动现金流出小计	527,158.00	123,777.75	235,995.15	1,138,098.17	
经营活动产生的现金流量净额	-526,674.76	455,550.77	-105,184.37	-618,669.11	
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金					
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计					
投资活动产生的现金流量净额					
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	-526,674.76	455,550.77	-105,184.37	-618,669.11	
加：期初现金及现金等价物余额	655,136.55	199,585.78	304,770.15	923,439.26	
六、期末现金及现金等价物余额	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：东晋鹏盛置业有限公司

会企04表

单位：人民币元

项 目	2021年1-3月										2020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	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									优先 股	永续 债							
一、上年年末余额	5,000,000.00								-684,207.22	4,315,792.78	5,000,000.00								-449,798.40	4,550,201.60
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	5,000,000.00								-684,207.22	4,315,792.78	5,000,000.00								-449,798.40	4,550,201.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-39,292.75	-39,292.75									-234,408.82	-234,408.82
（一）综合收益总额									-39,292.75	-39,292.75									-234,408.82	-234,408.82
（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	5,000,000.00								-723,499.97	4,276,500.03	5,000,000.00								-684,207.22	4,315,792.78

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

法定代表人：

所有者权益变动表

项 目	2019年度										2018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	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									优先 股	永续 债							
一、上年年末余额	5,000,000.00								-97,007.68	4,902,992.32	5,000,000.00								-1,009,172.00	3,990,828.00
加：会计政策变更																				
前期差错更正																			1,062,909.65	1,062,909.65
其他																				
二、本年年初余额	5,000,000.00								-97,007.68	4,902,992.32	5,000,000.00								53,737.65	5,053,737.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-352,790.72	-352,790.72									-150,745.33	-150,745.33
（一）综合收益总额									-352,790.72	-352,790.72									-150,745.33	-150,745.33
（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	5,000,000.00								-449,798.40	4,550,201.60	5,000,000.00								-97,007.68	4,902,992.32

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

东营鹏欣置业有限公司

财务报表附注

2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

东营鹏欣置业有限公司（以下简称公司或本公司）系由上海鹏庆农业发展有限公司投资设立，于 2001 年 12 月 13 日在东营经济技术开发区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91370500733719733M 的营业执照，注册资本 500 万元。

本公司经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；室内外装饰装修（凭资质证经营）；农业开发；农业和工业高科技开发；日用百货、建材销售。（以上经营事项涉及法律法规规定需报批的，凭批准证书经营）（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）。

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、会计估计和前期差错

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、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 3 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）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。

（七）金融工具

1. 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月

（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：A 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B 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：

A 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B 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——关联方组合	关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

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——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

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）	5
1-2 年	10
2-3 年	20
3-4 年	50
4 年以上	100

(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。

2. 2018 年度

(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四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债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）、其他金融负债。

(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

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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；2) 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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2) 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，按照成本计量；3) 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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1) 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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃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) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(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) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

3) 可供出售金融资产

①表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- A. 债务人发生严重财务困难；
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- C. 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- F. 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

② 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接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减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(八) 应收款项

1. 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月

详见本财务报表附注三(七)1(5)之说明。

2. 2018 年度

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 200 万元以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
应收关联方款项组合	关联方应收款项
应收账龄组合	账龄
按组合计提坏账准备的计提方法	
应收关联方款项组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备
应收账龄组合	账龄分析法

2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含，下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4 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

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减
-------------	--

	值测试。
坏账准备的计提方法	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，并据此计提相应的坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

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) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十二）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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	20		5
机器设备	年限平均法	10		10
运输工具	年限平均法	4		25

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

（十三）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权等，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	50

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(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。

（十四）长期待摊费用

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。

（十五）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

（十六）收入

1. 2020 年度及 2021 年 1-3 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。

2. 2018 年度和 2019 年度

(1) 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。

(2) 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。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入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。

(十七) 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

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分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。

(十八) 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。

(十九) 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）租赁

1. 2021 年 1-3 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. 2018-2020 年度

(1) 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。

(2) 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十一）重要会计政策变更说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 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。

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

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日的财务报表无影响。

3. 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。

4. 公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

（1）对于 2021 年 1 月 1 日前已存在的合同，公司未对其评估是否为租赁或者包含租赁。

（2）公司作为承租人，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。

（3）公司未对公司作为出租人的租赁按照追溯调整法处理。

（二十二）重要的前期差错更正说明

公司重要的前期会计差错，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，对 2018 年度的比较财务报表做了如下调整：

项 目	会计差错更正前 2018 年初余额	前期差错更正	会计差错更正后 2018 年初余额
预付款项[注 1]	1,626,306.00	-1,626,306.00	
其他应收款[注 2][注 4]	1,501,340.00	-320,000.00	1,181,340.00
投资性房地产[注 3]		2,057,841.70	2,057,841.70
固定资产[注 3]	2,241,075.20	-2,023,768.16	217,307.04
无形资产[注 3]	34,073.54	-34,073.54	
长期待摊费用[注 4]		1,100,000.00	1,100,000.00
预收款项[注 5]		126,190.35	126,190.35
其他应付款[注 6]	2,335,406.00	-2,035,406.00	300,000.00
未分配利润	-1,009,172.00	1,062,909.65	53,737.65

[注 1] 预付工程款已到票未及时结转成本

[注 2] 往来对账差异，漏记以前年度代收补偿款

[注 3] 对外出租的固定资产及无形资产调整至投资性房地产

[注 4] 支付的河道改造款从其他应收款调整至长期待摊费用

[注 5] 预收租金在协议期间内分摊确认收入

[注 6] 调整以前年度收到的政府补助、补偿款

四、税（费）项

（一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	小规模纳税人适用征收率，以税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础征收	5%
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%

（二）税收优惠

1. 根据财政部 税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），公司于 2019-2020 年及 2021 年 1-3 月享受下述小型微利企业税收优惠政策。

(1) 对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

(2) 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(3) 减半征收城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2. 根据国务院《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第六条第五项以及国家税务总局《国家税务总局关于检发〈关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定〉的通知》（国税地字〔1988〕15 号）第十一条，公司直接用于农、林、牧、渔业的生产用地免缴城镇土地使用税。

五、财务报表项目注释

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	2021. 3. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31	2018. 12. 31
银行存款	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15
合 计	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15

2. 其他应收款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	2021. 3. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,701,340.00	100	20,000.00	0.74	2,681,340.00
合 计	2,701,340.00	100	20,000.00	0.74	2,681,340.00

(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(%)	
单项计提坏账准备					

按组合计提坏账准备	2,201,340.00	100	20,000.00	0.91	2,181,340.00
合 计	2,201,340.00	100	20,000.00	0.91	2,181,340.00

(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(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,201,340.00	100	20,000.00	0.91	2,181,340.00
合 计	2,201,340.00	100	20,000.00	0.91	2,181,340.00

(续上表)

种 类	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,201,340.00	100	20,000.00	0.91	2,181,340.00
合 计	2,201,340.00	100	20,000.00	0.91	2,181,340.00

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2021.3.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,681,340.00		
账龄组合	20,000.00	20,000.00	100
其中：4年以上	20,000.00	20,000.00	100
小 计	2,701,340.00	20,000.00	0.74

(续上表)

组合名称	2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,181,340.00		
账龄组合	20,000.00	20,000.00	100
其中：4年以上	20,000.00	20,000.00	100
小 计	2,201,340.00	20,000.00	0.91

(续上表)

组合名称	2019.12.31		
------	------------	--	--

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,181,340.00		
账龄组合	20,000.00	20,000.00	100
其中：4年以上	20,000.00	20,000.00	100
小 计	2,201,340.00	20,000.00	0.91

(续上表)

组合名称	2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,181,340.00		
账龄组合	20,000.00	20,000.00	100
其中：4年以上	20,000.00	20,000.00	100
小 计	2,201,340.00	20,000.00	0.91

(2) 应收关联方款项

关联方名称	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
上海鹏欣房地产(集团)有限公司	1,181,340.00	1,181,340.00	1,181,340.00	1,181,340.00
上海欣润实业发展(集团)有限公司	1,500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
小 计	2,681,340.00	2,181,340.00	2,181,340.00	2,181,340.00

3. 投资性房地产

(1) 2021年1-3月

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	330,000.00			330,000.00
土地使用权	2,920,000.00			2,920,000.00
小 计	3,250,000.00			3,250,000.00

累计折旧和累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	312,125.00	4,125.00		316,250.00
土地使用权	1,104,733.42	14,600.01		1,119,333.43

小 计	1,416,858.42	18,725.01		1,435,583.43
-----	--------------	-----------	--	--------------

账面价值

项目	2020.12.31	2021.3.31
房屋及建筑物	17,875.00	13,750.00
土地使用权	1,815,266.58	1,800,666.57
合 计	1,833,141.58	1,814,416.57

(2) 2020 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	330,000.00			330,000.00
土地使用权	2,920,000.00			2,920,000.00
小 计	3,250,000.00			3,250,000.00

累计折旧和累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	295,625.00	16,500.00		312,125.00
土地使用权	1,046,333.38	58,400.04		1,104,733.42
小 计	1,341,958.38	74,900.04		1,416,858.42

账面价值

项目	2019.12.31	2020.12.31
房屋及建筑物	34,375.00	17,875.00
土地使用权	1,873,666.62	1,815,266.58
合 计	1,908,041.62	1,833,141.58

(3) 2019 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	330,000.00			330,000.00
土地使用权	2,920,000.00			2,920,000.00
小 计	3,250,000.00			3,250,000.00

累计折旧和累计摊销

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

房屋及建筑物	279,125.00	16,500.00		295,625.00
土地使用权	987,933.34	58,400.04		1,046,333.38
小 计	1,267,058.34	74,900.04		1,341,958.38

账面价值

项目	2018.12.31	2019.12.31
房屋及建筑物	50,875.00	34,375.00
土地使用权	1,932,066.66	1,873,666.62
合 计	1,982,941.66	1,908,041.62

(4) 2018 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	330,000.00			330,000.00
土地使用权	2,920,000.00			2,920,000.00
小 计	3,250,000.00			3,250,000.00

累计折旧和累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	262,625.00	16,500.00		279,125.00
土地使用权	929,533.30	58,400.04		987,933.34
小 计	1,192,158.30	74,900.04		1,267,058.34

账面价值

项 目	2017.12.31	2018.12.31
房屋及建筑物	67,375.00	50,875.00
土地使用权	1,990,466.70	1,932,066.66
合 计	2,057,841.70	1,982,941.66

(5) 2021 年 3 月末投资性房地产中有账面价值 1,800,666.57 元土地使用权用于对外担保, 详见本财务报表附注六(二)2 之说明。

4. 固定资产

(1) 明细情况

1) 2021 年 1-3 月

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,000,000.00			1,000,000.00
小 计	1,000,000.00			1,000,000.00

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	945,833.42	12,500.01		958,333.43
小 计	945,833.42	12,500.01		958,333.43

账面价值

项 目	2020.12.31	2021.3.31
房屋及建筑物	54,166.58	41,666.57
合 计	54,166.58	41,666.57

2) 2020 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,000,000.00			1,000,000.00
小 计	1,000,000.00			1,000,000.00

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	895,833.38	50,000.04		945,833.42
小 计	895,833.38	50,000.04		945,833.42

账面价值

项 目	2019.12.31	2020.12.31
房屋及建筑物	104,166.62	54,166.58
合 计	104,166.62	54,166.58

3) 2019 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,000,000.00			1,000,000.00
小 计	1,000,000.00			1,000,000.00

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	845,833.34	50,000.04		895,833.38
小 计	845,833.34	50,000.04		895,833.38

账面价值

项 目	2018.12.31	2019.12.31
房屋及建筑物	154,166.66	104,166.62
合 计	154,166.66	104,166.62

4) 2018 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,000,000.00			1,000,000.00
小 计	1,000,000.00			1,000,000.00

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	782,692.96	63,140.38		845,833.34
小 计	782,692.96	63,140.38		845,833.34

账面价值

项 目	2017.12.31	2018.12.31
房屋及建筑物	217,307.04	154,166.66
合 计	217,307.04	154,166.66

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况说明

项 目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	41,666.57	公司土地系农业用地，无法办理房屋权证
合 计	41,666.57	

5. 长期待摊费用

项 目	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
河道改造费	385,000.01	440,000.00	660,000.00	880,000.00
合 计	385,000.01	440,000.00	660,000.00	880,000.00

6. 预收款项

期末无预收关联方款项。

7. 应交税费

项 目	2021. 3. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31	2018. 12. 31
增值税				5,714.29
合 计				5,714.29

8. 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	2021. 3. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31	2018. 12. 31
上海富融投资有限公司	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
小 计	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00

9. 实收资本

(1) 2021 年 1-3 月

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海鹏庆农业发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

(2) 2020 年度

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海鹏庆农业发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

(3) 2019 年度

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海鹏庆农业发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

(4) 2018 年度

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海鹏庆农业发展有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
上海富融投资有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	
合 计	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00

2018年4月23日，上海富融投资有限公司与上海鹏庆农业发展有限公司签订股权转让协议，约定以500万元的价格协议转让其持有的公司全部股权，并于2018年5月9日办妥工商变更登记。

10. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
调整前上期末未分配利润	-684,207.22	-449,798.40	-97,007.68	-1,009,172.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）				1,062,909.65
调整后期初未分配利润	-684,207.22	-449,798.40	-97,007.68	53,737.65
加：本期净利润	-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
期末未分配利润	-723,499.97	-684,207.22	-449,798.40	-97,007.68

(2) 其他说明

期初未分配利润调整详见本财务报表附注三（二十二）之说明。

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

收入

项 目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
其他业务收入	73,607.02	219,988.10	215,388.97	198,964.20
合 计	73,607.02	219,988.10	215,388.97	198,964.20

成本

项 目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
其他业务成本	73,725.00	294,900.04	294,900.04	294,900.04
合 计	73,725.00	294,900.04	294,900.04	294,900.04

2. 税金及附加

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税		463.83	616.66	
教育费附加			171.43	
地方教育附加			114.29	
河道管理费			35.71	
合 计		463.83	938.09	

3. 其他收益

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
代扣个人所得税手续费返还	0.23			
合 计	0.23			

4. 营业外收入

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
赔偿收入				143,590.00
合 计				143,590.00

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
加：资产减值准备				
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,625.01	66,500.04	66,500.04	79,640.38
无形资产摊销	14,600.01	58,400.04	58,400.04	58,400.04
长期待摊费用摊销	54,999.99	220,000.00	220,000.00	220,000.00
处置固定资产、无形资产和				

其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)				
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)				
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)				
财务费用(收益以“—”号填列)				
投资损失(收益以“—”号填列)				
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)				
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)				
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-500,000.00			-1,000,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-73,607.02	345,059.51	-97,293.73	174,035.80
其他				
经营活动产生的现金流量净额	-526,674.76	455,550.77	-105,184.37	-618,669.11
(2) 现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15
减: 现金的期初余额	655,136.55	199,585.78	304,770.15	923,439.26
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	-526,674.76	455,550.77	-105,184.37	-618,669.11

2. 现金和现金等价物

项 目	2021. 3. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31	2018. 12. 31
(1) 现金	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15
其中: 库存现金				
可随时用于支付的银行存款	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15
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	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15
------------------	------------	------------	------------	------------

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
上海鹏庆农业发展有限公司	母公司
上海鹏欣房地产（集团）有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
上海欣润实业发展（集团）有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
上海富融投资有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
云南鹏欣富盛农业发展有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业

(二) 关联方交易情况

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

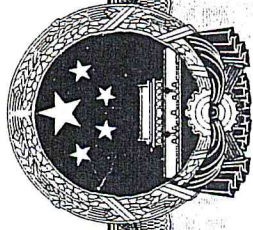
截至2021年3月31日，公司以持有的账面价值为1,800,666.57元的国有土地使用权（东国用（2002）字第049号），为云南鹏欣富盛农业发展有限公司在富滇银行股份有限公司昆明高新支行最高额56,500万元借款提供抵押担保，担保期限为2020年4月15日至2021年4月14日。

七、其他重要事项

截至2021年3月31日，除本财务报表附注六（二）2所述关联方担保事项外，本公司无需要披露的重大或有事项和承诺事项。

东营鹏欣置业有限公司

二〇二一年六月二十三日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300005793421213 (1/3)

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



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

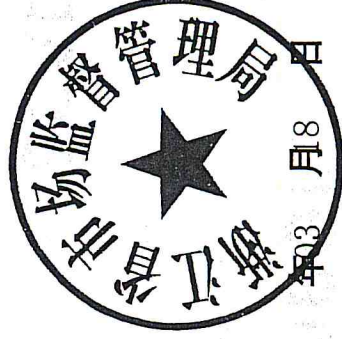
执行事务合伙人 胡少先

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

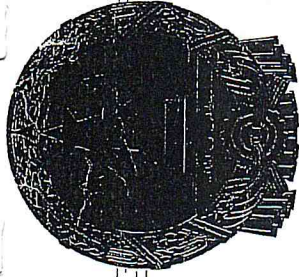
审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其它业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2021

年 03 月 08 日

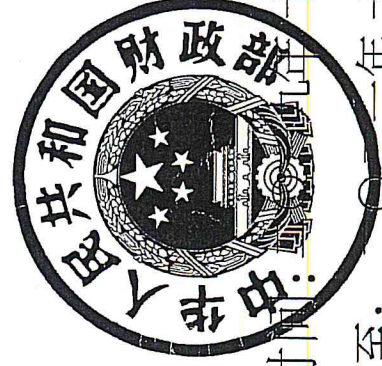


证书序号: 000390

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: 二〇一一年十一月八日

证书有效期至: 二〇一一年十一月八日



会计师事务所 执业证书

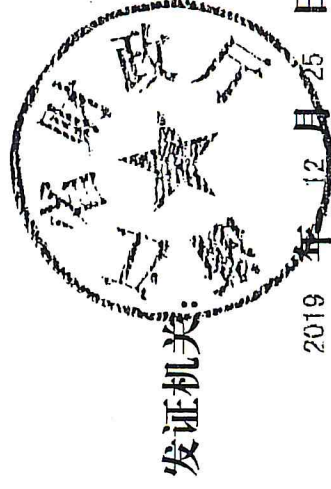
名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：胡少先
主任会计师：
经营场所：浙江省杭州市西溪路128号6楼
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：330000001
批准执业文号：浙财会（2011）25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

证书序号：0007666

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》。



中华人民共和国财政部制

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.



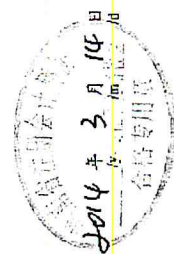
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 刘利亚
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-02-16
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所（特殊普通
Working unit
合伙）湖南分所
身份证号码 432522197902161874
Identity card No.



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: 430100020116
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 07 月 30日
Date of Issuance

证书编号: 330000011149
No. of Certificate

批准注册协会湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 05 08 日
Date of Issuance /y /m /d

4

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.

5



姓名 袁溢洲

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1990-08-07

Date of birth

工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

Working unit

身份证号码 43011119900807211X

Identity card No.

