青岛鲁能广宇房地产开发有限公司

2019 年度至 2021 年 1-8 月

专项审计报告

索引	页码
专项审计报告	1-3
财务报表	
— 资产负债表	4-5
— 利润表	6
— 现金流量表	7
— 股东权益变动表	8-10
— 财务报表附注	11-75

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288
传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

专项审计报告

XYZH/2021BJAA171122

青岛鲁能广宇房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了青岛鲁能广宇房地产开发有限公司财务报表，包括2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的公司资产负债表，2021年1-8月、2020年度、2019年度的公司利润表、现金流量表、股东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和后附的财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了青岛鲁能广宇房地产开发有限公司2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的公司财务状况以及2021年1-8月、2020年度、2019年度的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，我们独立于青岛鲁能广宇房地产开发有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定和后附的财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估青岛鲁能广宇房地产开发有限公司的持续经营能

力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算青岛鲁能广宇房地产开发有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青岛鲁能广宇房地产开发有限公司财务报告过程。

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：

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

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

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对青岛鲁能广宇房地产开发有限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青岛鲁能广宇房地产开发有限公司不能持续经营。

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

（6） 就青岛鲁能广宇房地产开发有限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）。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京　　二〇二一年十二月三日

资产负债表

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	3,250,624.87	3,247,713.96	115,472,241.55
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项	五、2	680,327.80	749,859.75	1,568,998.64
其他应收款	五、3	95,987,368.16	118,981,668.56	65,546,341.40
其中：应收利息		1,938,597.71	266,179.59	269,474.69
应收股利				
存货	五、4	18,859,430.30	27,568,048.28	187,366,611.15
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	五、10			150,000,000.00
其他流动资产	五、5	3,905,830.70	4,329,124.43	18,957,068.18
流动资产合计		122,683,581.83	154,876,414.98	538,911,260.92
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	五、6	150,000,000.00	150,000,000.00	
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				
固定资产	五、7	230,444.43	274,418.92	340,380.69
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、8	11,600.00	12,666.67	14,266.67
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、9	112,349.11	6,456,963.27	8,502,405.56
其他非流动资产				
非流动资产合计		150,354,393.54	156,744,048.86	8,857,052.92
资　产　总　计		273,037,975.37	311,620,463.84	547,768,313.84

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
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				
应付账款	五、11	57,215,186.32	81,801,791.18	115,054,932.83
预收款项	五、12			209,631,565.00
合同负债	五、13	2,995,975.06	10,156,602.58	
应付职工薪酬	五、14	16,923.29	150,619.21	338,693.50
应交税费	五、15	6,808,644.85	6,953,606.33	17,297,996.58
其他应付款	五、16	95,381,421.27	595,724.28	589,148.83
其中：应付利息				
应付股利		95,000,000.00		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	五、17	269,638.94	914,095.42	
流动负债合计		162,687,789.73	100,572,439.00	342,912,336.74
非流动负债：				
长期借款	五、18			
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	五、9	3,022.08	3,022.08	
其他非流动负债				
非流动负债合计		3,022.08	3,022.08	-
负 债 合 计		162,690,811.81	100,575,461.08	342,912,336.74
所有者权益：				
股本	五、19	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
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	五、20	11,012,435.41	11,012,435.41	10,485,597.71
未分配利润	五、21	-665,271.85	100,032,567.35	94,370,379.39
股东权益合计		110,347,163.56	211,045,002.76	204,855,977.10
负债和股东权益总计		273,037,975.37	311,620,463.84	547,768,313.84

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度	2019年度
一、营业收入	五、22	11,206,022.97	193,804,890.09	701,162,264.13
减：营业成本	五、22	8,571,039.81	159,784,582.65	492,851,518.21
税金及附加	五、23	732,363.62	6,719,583.04	28,045,704.89
销售费用	五、24	1,551,406.23	4,725,371.09	2,280,756.81
管理费用	五、25	5,675,716.92	23,956,686.30	17,941,740.34
研发费用				
财务费用	五、26	-68,005.36	-324,909.24	-685,654.45
其中：利息费用				
利息收入		137,937.88	456,061.77	824,803.51
加：其他收益	五、27	23,275.46	49,955.92	
投资收益（损失以“－”号填列）	五、28	5,812,041.46	7,912,735.92	7,891,116.43
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（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
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）		578,818.67	6,906,268.09	168,619,314.76
加：营业外收入	五、29	67,956.29	60,057.89	0.13
减：营业外支出	五、30			182,297.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		646,774.96	6,966,325.98	168,437,017.89
减：所得税费用	五、31	6,344,614.16	1,697,948.94	42,346,759.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,697,839.20	5,268,377.04	126,090,258.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（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		-	-	-
六、综合收益总额		-5,697,839.20	5,268,377.04	126,090,258.80
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2021年1-8月	2020年度	2019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		4,409,141.00	124,977,339.24	169,819,412.26
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		49,826,616.03	841,493.26	48,205,451.84
经营活动现金流入小计		54,235,757.03	125,818,832.50	218,024,864.10
购买商品、接受劳务支付的现金		25,199,719.88	37,727,145.54	175,205,430.08
支付给职工以及为职工支付的现金		6,346,555.14	23,746,534.80	17,825,953.13
支付的各项税费		321,142.63	16,242,309.61	7,892,122.26
支付其他与经营活动有关的现金		1,856,186.60	56,490,342.55	3,442,870.29
经营活动现金流出小计		33,723,604.25	134,206,332.50	204,366,375.76
经营活动产生的现金流量净额	五、32	20,512,152.78	-8,387,500.00	13,658,488.34
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		4,487,847.22	8,387,500.00	8,364,583.33
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		4,487,847.22	8,387,500.00	8,364,583.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				55,978.37
投资支付的现金		25,000,000.00		
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		25,000,000.00	-	55,978.37
投资活动产生的现金流量净额	五、32	-20,512,152.78	8,387,500.00	8,308,604.96
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				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		-	-	-
偿还债务支付的现金				24,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				329,729.17
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		-	-	24,829,729.17
筹资活动产生的现金流量净额	五、32	-	-	-24,829,729.17
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	五、32	-0.00	-	-2,862,635.87
加：期初现金及现金等价物余额	五、32	-0.00	-0.00	2,862,635.87
六、期末现金及现金等价物余额	五、32	-0.00	-0.00	-0.00

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

股东权益变动表

2021年1-8月

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司

项目	2021年1-8月											
	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	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00								11,012,435.41	100,032,567.35		211,045,002.76
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,012,435.41	100,032,567.35	-	211,045,002.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-100,697,839.20	-	-100,697,839.20
（一）综合收益总额										-5,697,839.20		-5,697,839.20
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股												-
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入股东权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-95,000,000.00	-	-95,000,000.00
1.提取盈余公积												-
2.对股东的分配										-95,000,000.00		-95,000,000.00
3.其他												-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本												-
2.盈余公积转增股本												-
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.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,012,435.41	-665,271.85	-	110,347,163.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表（续）

2020年度

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司

项目	2020年度											
	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	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00								10,485,597.71	94,370,379.39		204,855,977.10
加：会计政策变更										920,648.62		920,648.62
前期差错更正												-
其他												-
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,485,597.71	95,291,028.01	-	205,776,625.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	526,837.70	4,741,539.34	-	5,268,377.04
（一）综合收益总额										5,268,377.04		5,268,377.04
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股												-
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入股东权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	526,837.70	-526,837.70	-	-
1.提取盈余公积									526,837.70	-526,837.70		-
2.对股东的分配												-
3.其他												-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本												-
2.盈余公积转增股本												-
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.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,012,435.41	100,032,567.35	-	211,045,002.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2019年度

编制单位：青岛鲁能广宇房地产开发有限公司

项目	2019年度											
	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	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	100,000,000.00									-21,234,281.70		78,765,718.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,234,281.70	-	78,765,718.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	10,485,597.71	115,604,661.09	-	126,090,258.80
（一）综合收益总额										126,090,258.80		126,090,258.80
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股												-
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入股东权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	10,485,597.71	-10,485,597.71	-	-
1.提取盈余公积									10,485,597.71	-10,485,597.71		-
2.对股东的分配												-
3.其他												-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本												-
2.盈余公积转增股本												-
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.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,485,597.71	94,370,379.39	-	204,855,977.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、 公司的基本情况

青岛鲁能广宇房地产开发有限公司（以下简称本公司）成立于2016年10月10日，注册地及总部办公地址为山东省青岛市即墨市经济开发区蓝色新区宁东路168号。法定代表人为刘云刚。注册资本为10,000.00元人民币，天津广宇发展股份有限公司对本公司持股比例为100.00%。本公司统一社会信用代码注册号为91370282MA3CJ58Q4E。

本公司属房地产行业，主要从事房地产开发与经营，酒店管理，物业管理(以上凭资质经营），房屋租赁，装饰工程设计及施工，建筑与房地产工程管理服务，企业管理咨询，投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），批发零售建筑材料，科技信息咨询。（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、 报表的编制基础

（1） 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（2） 持续经营

公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营，因此，本公司以持续经营为基础编制截至2021年8月31日的财务报表。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表所载财务信息根据本附注二所述编制基础及下列依照企业会计准则所制订的主要会计政策和会计估计编制，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了

2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的财务状况及2021年1-8月、2020年度、2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间和经营周期

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4. 营业周期

本公司以1月1日到12月31日为一个营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准的。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1） 金融资产

1）金融资产分类、确认依据和计量方法

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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，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。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及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的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，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，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

（2） 金融负债

1） 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时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和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，（根据实际情况进行披露具体金融负债内容）。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2）金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且

新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3） 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（4） 金融资产和金融负债的抵销

本公司的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时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①本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本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5） 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或

部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

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

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

7. 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1） 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司按照相当于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，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对单项评估未发生信用减值的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

① 信用风险特征组合的确定依据

项 目	确定组合的依据
账龄组合	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
关联方组合	关联方的应收款项
其他信用风险较低的组合	预计信用损失风险较低的应收政府单位、备用金、保证金等款项

应收款项均基于其入账日期来确定账龄。

② 按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	关联方分析法
其他信用风险较低的组合	其他方法

③ 各组合预期信用损失率如下列示：

账龄组合：预期信用损失率

帐 龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，下同）	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	50.00	50.00
3-4年	80.00	80.00
4-5年	90.00	90.00
5年以上	100.00	100.00

关联方组合：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0；

其他信用风险较低的组合：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为0。

8. 存货

（1） 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、低值易耗品等。

（2） 存货取得和发出的计价方法

存货按成本讲行初始计量。开发产品的成木包括土地出让金.基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入"开发成本"科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费。发生支出时，计入"开发成本"科目，按受益原则分配至各成本对象。

（3） 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

（4） 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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

9. 合同资产

以下合同资产会计政策适用于2020年度及以后：

（1）合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

（2）合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述7.金融资产减值相关内容描述。

会计处理方法，本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

10. 合同成本

以下合同成本会计政策适用于2020年度及以后：

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则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：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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，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，使得前述差额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应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。

11. 投资性房地产

本公司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房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、16“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

12. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、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。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	电子设备	5-8	5.00	11.88-19.00
2	办公设备	7	5.00	13.57

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

13. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

14. 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：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发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④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，属于为生产存货而发生的除外。

（2）后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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，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。

使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

15. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；本公司对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，满足以下条件之一的，按公允价值确认为无形资产：1.源于合同性权利或其他法定权利；2.能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

16. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对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，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

（1） 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2） 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

（3） 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4） 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5） 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6） 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。

18. 合同负债

以下合同成本会计政策适用于2020年度及以后：

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

19. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

（1）短期薪酬主要包括职工工资、社会保险等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（3）辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生"内退"的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

（4）其他长期职工福利 ，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；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。总净额计人当期损益或相关资产成本。

20. 租赁负债

（1）初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1）租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款额在初始计量时根据租赁期开始日的

指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2）折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本公司自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

（2） 后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

（3）重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后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。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

21. 维修基金

本公司出售商品房时,按照房屋所在地房屋本体维修基金管理规定向购房者收取房屋本体维修基金，公司将收取的维修基金作为代收代缴款项管理。本公司向房地产行政主管部门移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。

22. 质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在"应付账款"科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题,则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

23. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

24. 收入

以下收入政策适用于2020年度及以后：

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、租赁收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本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。本公司确认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。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本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，本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。

满足下列条件之一时，本公司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 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照完工百分比法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司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，本公司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或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

（1） 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。

（2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。

（3） 本公司已将该商品的实物转移给客户。

（4） 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

（5） 客户已接受该商品或服务等。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;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;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入;并且该项目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分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格,签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额;应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③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购货方,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,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

以下收入政策适用于2019年度：

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对

于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号－收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目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分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③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购货方，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，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

25. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；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(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；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。与日常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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

（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本公司提供贷款的，本公司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（或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用）。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

27. 租赁

以下租赁政策适用于2020年度、2019年度：

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

以下租赁政策适用于2021年1-8月：

（1）租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同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，本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。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量见“14.使用权资产”以及“20.租赁负债”。

1）租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本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或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；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，本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，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团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，承租人应当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其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

2）短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

（3）本公司为出租人

在（1）评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本公司作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日

就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1）融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本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。

2）经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

本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。

经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，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。

28. 持有待售

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额

的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足"预计出售将在一年内完成"的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

29. 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

30. 重大会计判断和估计

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

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

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

(1)租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第21号一租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2)金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3)存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4)金融工具公允价值

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

(5)长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

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

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

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(6)折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(7)递延所得税资产

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

(8)所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在-定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(9)预计负债

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

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

31. 执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则导致的会计政策变更

（1）新金融工具准则

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称"新金融工具准则"），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
货币资金	摊余成本	223,225,841.39	货币资金	摊余成本	223,225,841.39
其他应收款	摊余成本	262,918,030.70	其他应收款	摊余成本	262,918,030.70

②首次执行日，原金融资产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账面价值的调节表

对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款	262,918,030.70			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				262,918,030.70

③首次执行日，金融资产减值准备调节表对公司财务报表的影响

首次执行日，金融资产减值准备调节表对公司财务报表无影响。

④对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	未分配利润	盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	-21,234,281.70		
将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量			
2019年1月1日	-21,234,281.70		

（2）新收入准则

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称"新收入准则"）。要求境内上市企业自2020年1月1日起施行，允许提前执行。

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;引入了确认计量的五步法，并以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引，对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则，公司对已经收到客户对价而应向客户转让商品或服务的业务，按不含税金额重分类为合同负债，税金确认为待结转销项税作为其他流动负债列示。将销售商品而支付的销售佣金在不满足收入确认条件之前确认为合同取得成本作为其他流动资产列示，待满足收入确认条件后，摊销至当期销售费用。

根据衔接规定，首次执行本准则的累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本次执行新收入准则将使得公司需调整2020年期初留存收益，即本公司2020年期初留存收益增加920,648.62元。

执行新收入准则对合并及公司财务报表的影响如下：

对公司财务报表的影响

项目	2019年12月31日（变更前）	2020年1月1日（变更后）	差额
其他流动资产	18,957,068.18	20,184,599.68	1,227,531.50
预收款项	209,631,565.00		-209,631,565.00
合同负债		192,322,536.70	192,322,536.70
其他流动负债		17,309,028.30	17,309,028.30
递延所得税负债		306,882.88	306,882.88
未分配利润	94,370,379.39	95,291,028.01	920,648.62

（3）新租赁准则

财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称"新租赁准则"），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会

计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更。

新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当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。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

根据新租赁准则，公司自2021年1月1日起对所有租入资产（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整。根据新旧准则衔接规定，公司自2021年1月1日起按新准则要求进行会计报表披露，不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整，本次会计政策变更预计不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵减进项税后按照增值额交税	公司所经营的房地产开发、销售业务按9%的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税,或按简易计税方法以5%的征收率计算缴纳增值税。其他货物销售按应税收入按13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
土地增值税	超额累计税率	房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超额累计税率计缴
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税金额	7%
教育费附加	应缴流转税金额	3%

2. 税收优惠

无。

五、 财务报表主要项目注释

1.货币资金

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
库存现金			
银行存款	3,250,624.87	3,247,713.96	115,472,241.55
其他货币资金			
合计	3,250,624.87	3,247,713.96	115,472,241.55
其中：存放在境外的款项总额			

注：因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项应单独说明：详见“32.所有权或使用权受到限制的资产”。

2.预付款项

（1） 预付款项账龄

项目	2021-8-31		2020-12-31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	23,021.10	3.38	119,285.72	15.91
1—2年	26,732.67	3.93		
2—3年				
3年以上	630,574.03	92.69	630,574.03	84.09
合计	680,327.80	100.00	749,859.75	100.00

（续）

项目	2019-12-31	
	金额	比例（%）
1年以内	149,469.64	9.53
1—2年		
2—3年	1,419,529.00	90.47
3年以上		
合计	1,568,998.64	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
前五名预付款项汇总金额	680,327.80	749,859.75	1,560,324.46
占预付款项年末余额比例	100.00	100.00	99.45

3.其他应收款

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
应收利息	1,938,597.71	266,179.59	269,474.69
应收股利			
其他应收款	94,048,770.45	118,715,488.97	65,276,866.71
合计	95,987,368.16	118,981,668.56	65,546,341.40

3.1 应收利息

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
定期存款	13,597.66	14,096.21	17,391.33
委托贷款	1,925,000.05	252,083.38	252,083.36
债券投资			
合计	1,938,597.71	266,179.59	269,474.69

3.2 其他应收款

（1）其他应收款按款项性质分类

款项性质	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
押金及保证金	30,000.00	1,068,000.00	1,073,000.00
归集资金款	69,018,770.45	117,639,488.97	64,203,866.71
代垫款项		8,000.00	
委托贷款	25,000,000.00	-	-
合计	94,048,770.45	118,715,488.97	65,276,866.71

（2）其他应收款坏账准备计提情况

无。

（3）其他应收款按账龄列示

账龄	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
1年以内（含1年）	94,018,770.45	117,647,488.97	64,238,866.71
1-2年		30,000.00	
2-3年	30,000.00		1,038,000.00
3年以上		1,038,000.00	
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合计	94,048,770.45	118,715,488.97	65,276,866.71

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

①截至2021年8月31日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2021-8-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	69,018,770.45	1年以内	73.39	
单位2	往来款	13,000,000.00	1年以内	13.82	
单位3	往来款	12,000,000.00	1年以内	12.76	
单位4	押金及保证金	30,000.00	2-3年	0.03	
合计	—	94,048,770.45	—	100.00	

②截至2020年12月31日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2020-12-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	117,639,488.97	1年以内	99.09	
单位2	押金及保证金	700,000.00	3-4年	0.59	
单位3	押金及保证金	338,000.00	3-4年	0.28	
单位4	押金及保证金	30,000.00	1-2年	0.03	
合计	—	118,707,488.97	—	99.99	

③截至2019年12月31日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019-12-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	64,203,866.71	1年以内	98.35	
单位2	押金及保证金	700,000.00	2-3年	1.07	
单位3	押金及保证金	338,000.00	2-3年	0.52	
单位4	押金及保证金	30,000.00	1年以内	0.05	
合计	—	65,271,866.71	—	99.99	

4.存货

（1）存货的分类

项目	2021-8-31			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	18,859,430.30	77,257.56		18,859,430.30
开发成本				
合计	18,859,430.30	77,257.56	-	18,859,430.30

（续）

项目	2020-12-31			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	27,568,048.28	239,144.40		27,568,048.28
开发成本				
合计	27,568,048.28	239,144.40	-	27,568,048.28

（续）

项目	2019-12-31			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	187,366,611.15	2,679,526.09		187,366,611.15
开发成本				
合计	187,366,611.15	2,679,526.09	-	187,366,611.15

（2）开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018-12-31余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	2019-12-31余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
即墨鲁能公馆项目	2017年9月	2019年9月	693,017,575.47	569,073,257.28	690,957,617.55		121,884,360.27				自筹
合计			693,017,575.47	569,073,257.28	690,957,617.55		121,884,360.27				

（3）开发产品明细

项目名称	竣工时间	2020-12-31余额	本期增加	本期减少	2021-8-31余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
即墨鲁能公馆项目	2019年9月	27,568,048.28		8,708,617.98	18,859,430.30	77,257.56	
合计		27,568,048.28		8,708,617.98	18,859,430.30	77,257.56	

项目名称	竣工时间	2019-12-31余额	本期增加	本期减少	2020-12-31余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
即墨鲁能公馆项目	2019年9月	187,366,611.15	2,059,957.92	161,858,520.79	27,568,048.28	239,144.40	
合计		187,366,611.15	2,059,957.92	161,858,520.79	27,568,048.28	239,144.40	

项目名称	竣工时间	2018-12-31余额	本期增加	本期减少	2019-12-31余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
即墨鲁能公馆项目	2019年9月		690,957,617.55	503,591,006.40	187,366,611.15	2,679,526.09	15,316,574.01
合计			690,957,617.55	503,591,006.40	187,366,611.15	2,679,526.09	15,316,574.01

5.其他流动资产

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
合同取得成本	12,088.32	12,088.32	
增值税	3,468,216.38	3,833,730.79	16,850,727.27
城市维护建设税	236,779.05	270,650.99	1,179,550.93
教育费附加	101,476.75	120,826.33	505,521.82
地方教育费附加	67,651.13	72,495.79	337,014.52
地方水利建设基金	19,619.07	19,332.21	84,253.64
合计	3,905,830.70	4,329,124.43	18,957,068.18

6.长期应收款

项目	2021-8-31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
委托贷款	150,000,000.00		150,000,000.00
合计	150,000,000.00		150,000,000.00

（续）

项目	2020-12-31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
委托贷款	150,000,000.00		150,000,000.00
合计	150,000,000.00		150,000,000.00

7.固定资产

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
固定资产	230,444.43	274,418.92	340,380.69
固定资产清理			
合计	230,444.43	274,418.92	340,380.69

7.1 固定资产

项目	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2020-12-31余额	281,854.58	123,991.10	405,845.68
2.本期增加金额			
（1）购置			
3.本期减少金额			
4.2021-8-31余额	281,854.58	123,991.10	405,845.68
二、累计折旧			
1.2020-12-31余额	106,607.82	24,818.94	131,426.76
2.本期增加金额	35,701.52	8,272.97	43,974.49
（1）计提	35,701.52	8,272.97	43,974.49
3.本期减少金额			
4.2021-8-31余额	142,309.34	33,091.91	175,401.25
三、减值准备			
1.2020-12-31余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2021-8-31余额			
四、账面价值			
1.2021-8-31账面价值	139,545.24	90,899.19	230,444.43
2.2020-12-31账面价值	175,246.76	99,172.16	274,418.92

（续）

项目	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2019-12-31余额	281,854.58	123,991.10	405,845.68
2.本期增加金额			
（1）购置			
3.本期减少金额			

项目	电子设备	办公设备	合计
4.2020-12-31余额	281,854.58	123,991.10	405,845.68
二、累计折旧			
1.2019-12-31余额	53,055.51	12,409.48	65,464.99
2.本期增加金额	53,552.31	12,409.46	65,961.77
（1）计提	53,552.31	12,409.46	65,961.77
3.本期减少金额			
4.2020-12-31余额	106,607.82	24,818.94	131,426.76
三、减值准备			
1.2019-12-31余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2020-12-31余额			
四、账面价值			
1.2020-12-31账面价值	175,246.76	99,172.16	274,418.92
2.2019-12-31账面价值	228,799.07	111,581.62	340,380.69

（续）

项目	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2018-12-31余额	237,534.72	123,991.10	361,525.82
2.本期增加金额	44,319.86		44,319.86
（1）购置	44,319.86		44,319.86
3.本期减少金额			
4.2019-12-31余额	281,854.58	123,991.10	405,845.68
二、累计折旧			
1. 2018-12-31余额	5,960.74		5,960.74
2.本期增加金额	47,094.77	12,409.48	59,504.25
（1）计提	47,094.77	12,409.48	59,504.25

项目	电子设备	办公设备	合计
3.本期减少金额			
4.2019-12-31余额	53,055.51	12,409.48	65,464.99
三、减值准备			
1. 2018-12-31余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2019-12-31余额			
四、账面价值			
1.2019-12-31账面价值	228,799.07	111,581.62	340,380.69
2.2018-12-31账面价值	231,573.98	123,991.10	355,565.08

8.无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2020-12-31 余额	16,000.00	16,000.00
2.本期增加金额		
(1)购置		
3.本期减少金额		
4.2021-8-31 余额	16,000.00	16,000.00
二、累计摊销		
1. 2020-12-31 余额	3,333.33	3,333.33
2.本期增加金额	1,066.67	1,066.67
（1）计提	1,066.67	1,066.67
3.本期减少金额		
4. 2021-8-31 余额	4,400.00	4,400.00
三、减值准备		
1. 2020-12-31 余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4. 2021-8-31 余额		
四、账面价值		
1.2021-8-31 账面价值	11,600.00	11,600.00
2.2020-12-31 账面价值	12,666.67	12,666.67

（续）

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2019-12-31余额	16,000.00	16,000.00
2.本期增加金额		
（1）购置		
3.本期减少金额		
4.2020-12-31余额	16,000.00	16,000.00
二、累计摊销		
1. 2019-12-31余额	1,733.33	1,733.33
2.本期增加金额	1,600.00	1,600.00
（1）计提	1,600.00	1,600.00
3.本期减少金额		
4. 2020-12-31余额	3,333.33	3,333.33
三、减值准备		
1. 2019-12-31余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4. 2020-12-31余额		
四、账面价值		
1.2020-12-31账面价值	12,666.67	12,666.67
2.2019-12-31账面价值	14,266.67	14,266.67

（续）

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 2018-12-31余额	16,000.00	16,000.00
2.本期增加金额		
（1）购置		
3.本期减少金额		
（1）处置		
4.2019-12-31余额	16,000.00	16,000.00
二、累计摊销		
1. 2018-12-31余额	133.33	133.33
2.本期增加金额	1,600.00	1,600.00
（1）计提	1,600.00	1,600.00
3.本期减少金额		

项目	软件	合计
4. 2019-12-31 余额	1,733.33	1,733.33
三、减值准备		
1. 2018-12-31 余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4. 2019-12-31 余额		
四、账面价值		
1.2019-12-31 账面价值	14,266.67	14,266.67
2. 2018-12-31 账面价值	15,866.67	15,866.67

9.递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	2021-8-31		2020-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款预计利润	449,396.44	112,349.11	25,827,853.08	6,456,963.27
合计	449,396.44	112,349.11	25,827,853.08	6,456,963.27

（续）

项目	2019-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款预计利润	34,009,622.24	8,502,405.56
合计	34,009,622.24	8,502,405.56

（2）未经抵消的递延所得税负债

项目	2021-8-31		2020-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	12,088.32	3,022.08	12,088.32	3,022.08
合计	12,088.32	3,022.08	12,088.32	3,022.08

10.一年内到期的非流动资产

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
一年内到期的债权投资			
一年内到期的其他债权投资			
一年内到期的长期应收款			150,000,000.00
合计			150,000,000.00

11.应付账款

（1）应付账款列示

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
工程款	50,565,716.54	73,292,100.13	106,739,079.39
服务费	12,380.78	151,152.08	137,874.14
物资款	6,637,089.00	8,358,538.97	8,177,979.30
合计	57,215,186.32	81,801,791.18	115,054,932.83

（2）账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	2021-8-31余额	未偿还或结转的原因
嘉林建设集团有限公司	2,869,094.77	尚未结算
泰森日盛集团有限公司	1,849,243.41	尚未结算
山东天齐置业集团股份有限公司	1,539,214.81	尚未结算
合计	6,257,552.99	—

（续）

单位名称	2020-12-31余额	未偿还或结转的原因
山东天齐置业集团股份有限公司	10,539,060.26	尚未结算
东芝开利空调销售有限公司	2,528,664.32	尚未结算
山东松芝机电成套设备有限公司	1,580,337.15	尚未结算
合计	14,648,061.73	—

12.预收款项

（1）预收款项列示

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
预收售房款			209,631,565.00
合计			209,631,565.00

13.合同负债

（1）合同负债情况

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
即墨鲁能公馆	2,995,975.06	10,156,602.58	
合计	2,995,975.06	10,156,602.58	

（2）合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目	2021年1-8月变动金额	2020年变动金额	2019年变动金额	变动原因
即墨鲁能公馆	-7,160,627.52	10,156,602.58		由于准则变化或业务量减少导致合同负债的重大变化
合计	-7,160,627.52	10,156,602.58		

14.应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
短期薪酬	150,619.21	5,100,056.63	5,233,752.55	16,923.29
离职后福利-设定提存计划		571,397.73	571,397.73	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	150,619.21	5,671,454.36	5,805,150.28	16,923.29

（续）

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
短期薪酬	338,693.50	23,988,989.84	24,177,064.13	150,619.21

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
离职后福利-设定提存计划		437,274.95	437,274.95	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	338,693.50	24,426,264.79	24,614,339.08	150,619.21

（续）

项目	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31
短期薪酬	369,778.52	16,252,692.64	16,283,777.66	338,693.50
离职后福利-设定提存计划		1,850,985.70	1,850,985.70	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	369,778.52	18,103,678.34	18,134,763.36	338,693.50

（2）短期薪酬

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
工资、奖金、津贴和补贴		3,643,882.52	3,643,882.52	
职工福利费		485,131.00	485,131.00	
社会保险费		342,979.34	342,979.34	
其中：医疗保险费		334,121.30	334,121.30	
工伤保险费		8,858.04	8,858.04	
生育保险费				
住房公积金		374,642.44	374,642.44	
工会经费和职工教育经费	150,619.21	72,877.67	206,573.59	16,923.29
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		180,543.66	180,543.66	
合计	150,619.21	5,100,056.63	5,233,752.55	16,923.29

（续）

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
工资、奖金、津贴和补贴		19,416,251.18	19,416,251.18	
职工福利费		1,212,660.62	1,212,660.62	
社会保险费		1,174,999.94	1,174,999.94	
其中：医疗保险费		1,171,415.88	1,171,415.88	
工伤保险费		2,694.90	2,694.90	
生育保险费		889.16	889.16	
住房公积金		1,597,557.80	1,597,557.80	
工会经费和职工教育经费	338,693.50	388,325.00	576,399.29	150,619.21
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		199,195.30	199,195.30	
合计	338,693.50	23,988,989.84	24,177,064.13	150,619.21

（续）

项目	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31
工资、奖金、津贴和补贴		12,629,910.92	12,629,910.92	
职工福利费		910,678.53	910,678.53	
社会保险费		1,033,036.71	1,033,036.71	
其中：医疗保险费		913,252.26	913,252.26	
工伤保险费		22,561.69	22,561.69	
生育保险费		97,222.76	97,222.76	
住房公积金		938,335.52	938,335.52	
工会经费和职工教育经费	369,778.52	551,327.33	582,412.35	338,693.50
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		189,403.63	189,403.63	
合计	369,778.52	16,252,692.64	16,283,777.66	338,693.50

（3）设定提存计划

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
基本养老保险		514,174.56	514,174.56	
失业保险费		22,605.72	22,605.72	
企业年金缴费		34,617.45	34,617.45	
合计		571,397.73	571,397.73	

（续）

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
基本养老保险		169,581.36	169,581.36	
失业保险费		7,743.79	7,743.79	
企业年金缴费		259,949.80	259,949.80	
合计		437,274.95	437,274.95	

（续）

项目	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31
基本养老保险		1,517,298.83	1,517,298.83	
失业保险费		64,840.77	64,840.77	
企业年金缴费		268,846.10	268,846.10	
合计		1,850,985.70	1,850,985.70	

15.应交税费

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
土地使用税	470.00	7,796.50	73,179.14
印花税			16,006.20
土地增值税	6,807,368.05	6,315,205.14	1,739,938.34
房产税			15,508.83
企业所得税			15,218,289.66
个人所得税	806.80	630,604.69	235,074.41
合计	6,808,644.85	6,953,606.33	17,297,996.58

16.其他应付款

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
应付利息			
应付股利	95,000,000.00		
其他应付款	381,421.27	595,724.28	589,148.83
合计	95,381,421.27	595,724.28	589,148.83

16.1 应付利息

无。

16.2 应付股利

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
普通股股利	95,000,000.00		
合计	95,000,000.00		

16.3 其他应付款

（1） 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
往来款	143,083.39	168,418.97	375,485.64
售房定金		50,000.00	
代收税费	38,337.88	177,305.31	13,663.19
保证金	200,000.00	200,000.00	200,000.00
合计	381,421.27	595,724.28	589,148.83

（2） 账龄超过1年的重要其他应付款

无。

17.其他流动负债

（1） 其他流动负债分类

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
待结转销项税金	269,638.94	914,095.42	
合计	269,638.94	914,095.42	

18.实收资本

投资者名称	2020-12-31		本年增加	本年减少	2021-8-31	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
天津广宇发展股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

（续）

投资者名称	2019-12-31		本年增加	本年减少	2020-12-31	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
天津广宇发展股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

（续）

投资者名称	2018-12-31		本年增加	本年减少	2019-12-31	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
天津广宇发展股份有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

19.盈余公积

项目	2020-12-31	本年增加	本年减少	2021-8-31
法定盈余公积	11,012,435.41			11,012,435.41
任意盈余公积				
合计	11,012,435.41			11,012,435.41

（续）

项目	2019-12-31	本年增加	本年减少	2020-12-31
法定盈余公积	10,485,597.71	526,837.70		11,012,435.41
任意盈余公积				
合计	10,485,597.71	526,837.70		11,012,435.41

（续）

项目	2018-12-31	本年增加	本年减少	2019-12-31
法定盈余公积		10,485,597.71		10,485,597.71
任意盈余公积				
合计		10,485,597.71		10,485,597.71

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

20.未分配利润

项目	2021年1-8月	2020年	2019年
上年年末余额	100,032,567.35	95,291,028.01	-21,234,281.70
加：年初未分配利润调整数			
本年年初余额	100,032,567.35	95,291,028.01	-21,234,281.70
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-5,697,839.20	5,268,377.04	126,090,258.80
减：提取法定盈余公积		526,837.70	10,485,597.71
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	95,000,000.00		
转作股本的普通股股利			
本年年末余额	-665,271.85	100,032,567.35	94,370,379.39

21.营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	2021年1-8月发生额		2020年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,206,022.97	8,571,039.81	193,804,890.09	159,784,582.65
其他业务				
合计	11,206,022.97	8,571,039.81	193,804,890.09	159,784,582.65

（续）

项目	2019年发生额	
	收入	成本
主营业务	701,162,264.13	492,851,518.21
其他业务		
合计	701,162,264.13	492,851,518.21

（2）合同产生的收入的情况

合同分类	地产业务	2021年1-8月合计
商品类型	11,206,022.97	11,206,022.97
其中：房屋销售	11,206,022.97	11,206,022.97
按经营地区分类	11,206,022.97	11,206,022.97
其中： 华北	11,206,022.97	11,206,022.97
按商品转让的时间分类	11,206,022.97	11,206,022.97
其中：在某一时点转让	11,206,022.97	11,206,022.97
合计	11,206,022.97	11,206,022.97

（续）

合同分类	地产业务	2020年度合计
商品类型	193,804,890.09	193,804,890.09
其中：房屋销售	193,804,890.09	193,804,890.09
按经营地区分类	193,804,890.09	193,804,890.09
其中： 华北	193,804,890.09	193,804,890.09
按商品转让的时间分类	193,804,890.09	193,804,890.09
其中：在某一时点转让	193,804,890.09	193,804,890.09
合计	193,804,890.09	193,804,890.09

（续）

合同分类	地产业务	2019年度合计
商品类型	701,162,264.13	701,162,264.13
其中：房屋销售	701,162,264.13	701,162,264.13
按经营地区分类	701,162,264.13	701,162,264.13
其中： 华北	701,162,264.13	701,162,264.13
按商品转让的时间分类	701,162,264.13	701,162,264.13
其中：在某一时点转让	701,162,264.13	701,162,264.13
合计	701,162,264.13	701,162,264.13

22.税金及附加

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
城市维护建设税	43,069.57	934,102.92	665,700.74
教育费附加	18,458.38	640,527.71	285,300.32
地方教育费附加	12,305.59	26,688.65	190,200.21
土地增值税	653,875.41	4,959,094.15	26,642,865.36
其他税费	4,654.67	159,169.61	261,638.26
合计	732,363.62	6,719,583.04	28,045,704.89

23.销售费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
营销推广费		248,208.33	605,403.51
销售佣金		1,215,443.18	1,005,838.82
职工薪酬	646,323.22	2,571,146.70	555,502.04
物业管理	846,067.83	197,953.33	
房地产客服费用	38,590.00	235,038.33	11,142.45
水电费		153,686.54	79,210.17
差旅费	1,646.60	67,122.59	2,404.18
办公费		539.00	8,522.58
其他费用	18,778.58	36,233.09	12,733.06
合计	1,551,406.23	4,725,371.09	2,280,756.81

24.管理费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
职工薪酬	4,844,587.48	21,655,922.79	16,275,458.13
折旧费	43,974.49	65,961.77	59,504.25
中介费	318,414.40	719,043.54	127,358.50
咨询费		112,924.53	
租赁费	73,874.16	178,616.74	383,978.28
修理费			
差旅费	74,611.19	212,506.87	365,796.29

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
劳务派遣费	180,543.66	199,195.30	189,380.77
办公费	66,915.21	96,405.99	158,716.39
管理信息系统运维费	29,357.79	56,013.34	
党建工作经费		126,299.11	114,726.04
物业管理费			35,738.68
地方政府收费		98,921.09	90,804.12
财产保险费	7,228.80	44,958.03	
无形资产摊销	1,066.67	1,600.00	1,600.00
低值易耗品摊销	30,170.27	160,287.18	50,686.36
劳动保护费	4,712.79	61,198.58	453.28
其他费用	260.01	144,385.54	43,113.59
网络服务费		22,445.90	44,425.66
合计	5,675,716.92	23,956,686.30	17,941,740.34

25.财务费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
利息费用			
减：利息收入	137,937.88	456,061.77	824,803.51
加：汇兑损失			
其他支出	69,932.52	131,152.53	139,149.06
合计	-68,005.36	-324,909.24	-685,654.45

26.其他收益

产生其他收益的来源	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
稳岗补贴	5,000.00	22,555.52	
税费减免		9,489.43	
个税手续费返还	18,275.46	17,910.97	
合计	23,275.46	49,955.92	

27.投资收益

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
委托贷款利息	5,812,041.46	7,912,735.92	7,891,116.43
合计	5,812,041.46	7,912,735.92	7,891,116.43

28.营业外收入

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	计入本期非经常性损益的金额
违约金、罚款等	67,956.29	60,057.89		67,956.29
其他			0.13	
合计	67,956.29	60,057.89	0.13	67,956.29

29.营业外支出

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	计入本期非经常性损益的金额
赔偿款、罚款、滞纳金等支出			182,297.00	
合计			182,297.00	-

30.所得税费用

（1） 所得税费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
当年所得税费用		-43,632.55	16,293,419.50
递延所得税费用	6,344,614.16	1,741,581.49	26,053,339.59
合计	6,344,614.16	1,697,948.94	42,346,759.09

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
本期利润总额	646,774.96	6,966,325.98	168,437,017.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	161,693.74	1,741,581.49	42,109,254.47
子公司适用不同税率的影响			

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
调整以前期间所得税的影响		-43,632.55	191,930.37
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响			45,574.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
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	6,182,920.42		
所得税费用	6,344,614.16	1,697,948.94	42,346,759.09

31.现金流量表项目

（1） 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1） 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
购房定金，诚意金			
利息收入	137,937.88	456,061.77	824,803.51
备用金、押金、保证金等	1,038,000.00		
代垫费用		338,890.34	
收到的退税	18,275.46	18,985.63	
往来款等	11,684.17	27,555.52	876.19
资金集中存款	48,620,718.52		47,379,772.14
合计	49,826,616.03	841,493.26	48,205,451.84

2） 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
银行手续费	69,932.52	131,152.53	139,149.06
诉讼、赔偿、违约金等			182,297.00
备用金、押金、保证金等			
支付的营业费用、管理费用等	1,571,206.07	2,488,161.75	3,121,424.23

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
往来款等	215,048.01	435,406.01	
资金集中存款		53,435,622.26	
合计	1,856,186.60	56,490,342.55	3,442,870.29

（2） 现金流量表补充资料

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-5,697,839.20	5,268,377.04	126,090,258.80
加：资产减值准备			
信用资产减值损失			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,974.49	65,961.77	59,504.25
无形资产摊销	1,066.67	1,600.00	1,600.00
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”填列）			
公允价值变动损益（收益以“-”填列）			
财务费用（收益以“-”填列）			
投资损失（收益以“-”填列）	-5,812,041.46	-7,912,735.92	-7,891,116.43
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	6,344,614.16	2,045,442.29	26,053,339.59
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		-303,860.80	
存货的减少（增加以“-”填列）	8,708,617.98	159,798,562.90	382,000,816.24
经营性应收项目的	49,736,250.47	-52,619,483.37	47,323,681.10

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额
减少（增加以“-”填列）			
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-32,812,490.33	-114,731,363.91	-559,979,595.21
其他			
经营活动产生的现金流量净额	20,512,152.78	-8,387,500.00	13,658,488.34
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：			
现金的年末余额			
减：现金的年初余额			2,862,635.87
加：现金等价物的年末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额			-2,862,635.87

（3） 现金和现金等价物

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
现金			
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款			
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31
拆放同业款项			
现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
年末现金和现金等价物余额			
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

32.所有权或使用权受到限制的资产

项目	2021-8-31账面价值	2020-12-31账面价值	2019-12-31账面价值	受限原因
货币资金	3,250,624.87	3,247,713.96	115,472,241.55	按揭保证金及商品房预售资金监管
合计	3,250,624.87	3,247,713.96	115,472,241.55	—

六、 与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六、与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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定和分析本公司所面临的各种风险，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之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

本公司所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度并无重大外汇风险。

（2）利率风险一现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司利率风险敏感性分析基于下述假设：

·市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

·对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

·以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

2、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款。本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款，本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。对于其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行

监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本公司一般情况

下可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本公司认为相关的信贷风险已大幅地降低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

（二）金融资产转移

无。

七、 关联方及关联交易

（一） 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

（1） 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
天津广宇发展股份有限公司	天津	房地产开发销售	186,252.072万元	100.00	100.00

注：本公司最终控制方为中国绿发投资集团有限公司。

（2） 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2020-12-31余额	本期增加	本期减少	2021-8-31余额
天津广宇发展股份有限公司	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00

（续）

控股股东	2019-12-31余额	本期增加	本期减少	2020-12-31余额
天津广宇发展股份有限公司	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00

（续）

控股股东	2018-12-31余额	本期增加	本期减少	2019-12-31余额
天津广宇发展股份有限公司	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00

（3） 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例（%）	
	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额	2021-8-31 比例	2020-12-31 比例
天津广宇发展股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00

（续）

控股股东	持股金额		持股比例（%）	
	2019-12-31 余额	2018-12-31 余额	2019-12-31 比例	2018-12-31 比例
天津广宇发展股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00

2.其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
苏州鲁能广宇置地有限公司	同受最终控制方控制
平潭仁新置业有限公司	同受最终控制方控制
平潭盛新置业有限公司	同受最终控制方控制
北京海港房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
鲁能集团有限公司	同受最终控制方控制
都城伟业集团有限公司	同受最终控制方控制

（二）关联交易

1. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
2021-8-31					
苏州鲁能广宇置地有限公司	拆出	150,000,000.00	2018-09-06	2022-12-31	长期应收款
平潭仁新置业有限公司	拆出	13,000,000.00	2021-3-30	2022-3-30	委托贷款
平潭盛新置业有限公司	拆出	12,000,000.00	2021-3-30	2022-3-30	委托贷款
2020-12-31					
苏州鲁能广宇置地有限公司	拆出	150,000,000.00	2018-09-06	2022-12-31	长期应收款

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
2019-12-31					
苏州鲁能广宇置地有限公司	拆出	150,000,000.00	2018-09-06	2022-12-31	一年内到期的非流动资产

（三）关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2021-8-31		2020-12-31		2019-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津广宇发展股份有限公司	69,018,770.45		117,639,488.97		64,203,866.71	
其他应收款	苏州鲁能广宇置地有限公司	1,650,000.07		252,083.38		269,474.69	
其他应收款	平潭仁新置业有限公司	13,142,999.99					
其他应收款	平潭盛新置业有限公司	12,131,999.99					

2. 应付项目

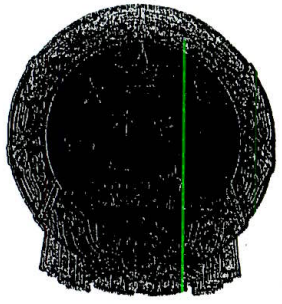
项目名称	关联方	2021-8-31余额	2020-12-31余额	2019-12-31余额
其他应付款	北京海港房地产开发有限公司	20,943.89	39,528.01	20,943.89
其他应付款	鲁能集团有限公司	80,265.53	80,265.53	80,265.53
其他应付款	都城伟业集团有限公司	40,922.97	40,922.97	40,922.97
应付股利	天津广宇发展股份有限公司	95,000,000.00		

八、 其他重要事项

无。

青岛鲁能广宇房地产开发有限公司

二〇二一年十二月三日



会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

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：北京市财政局

二〇一五年十月二十五日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

（副 本）(3-1)

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　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张克，叶韶勋，顾仁荣，李晓英，谭小青

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年03月02日

合伙期限　2012年03月02日 至 2042年03月01日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2021年 08月 11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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2000 年 7 月 29 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2000 年 7 月 29 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2001 年 9 月 10 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

/y /m /d

11

姓名 Full name 姜斌

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970 年 6 月 8 日

工作单位 Working unit 华夏会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 110105700608005

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 1 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 1 月 12 日
/y /m /d

12

2013.9.26

一、注册会计师协会委托方出示本证书，转所专用章

二、本证书不得转借他人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师终止执行法定业务时，应将本证书缴还注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向原注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

移出：瑞华(特殊) 2019.12.23

移入：信中利(特殊) 2019.12.23

证书编号：100000882085
No. of Certificate

批准注册协会：中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999 年 9 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

4

姓名：姜斌
证书编号：100000882085

1999 年 9 月 28 日
/y /m /d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 11 月 15 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

证书编号
No. of Certificate 110101300884

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2018 年 05 月 13 日
/y /m /d

4

记
tration

格，继续有效一年。
s valid for another year after

2017

姓名：刘涛
证书编号：110101300884

年 月 日
/y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘涛
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1982-12-27
工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 120103198212277019