

报备防伪码：



报备防伪号：2C5A8A4311057613

报告文号：华兴审字〔2022〕22006390027号

报告日期：2022年05月11日

报备时间：2022年05月11日 15:25:48

签字注册会计师：刘延东，陈依航

常熟榕通供应链管理有限公司

审计报告



事务所名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通 信 地址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

华兴审字[2022]22006390027号

福建东百集团股份有限公司:

一、审计意见

我们审计了常熟榕通供应链管理有限公司(以下简称常熟榕通)财务报表,包括2021年12月31日的资产负债表,2021年度的利润表、现金流量表 and 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财务报表附注二、(一)编制基础及企业会计准则的规定编制,公允反映了常熟榕通2021年12月31日的财务状况以及2021年度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,我们独立于常熟榕通,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、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二、(一)对编制基础的说明。常熟榕通编制财务报表是为了母公司福建东百集团股份有限公司股权交易事项使用。因此,财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

常熟榕通管理层(以下简称管理层)负责按照财务报表附注二、(一)



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

编制基础及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,管理层负责评估常熟榕通的持续经营能力,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常熟榕通、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督常熟榕通的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

(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, 就可能导致对常熟榕通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常熟榕通不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 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。

华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二二年五月十一日

资产负债表

2021年12月31日

单位：元 币种：人民币

编制单位：常熟格通供应链管理有限公司

项 目	2021年12月31日	2020年12月31日	项 目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	332,845.58	429,975.47	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	37,634,276.29	679,419.74
应收款项融资			预收款项		
预付款项			合同负债		
其他应收款	96,240.60		应付职工薪酬		
其中：应收利息			应交税费	390,712.39	103,799.20
应收股利			其他应付款	14,106,241.14	40,052,829.24
存货			其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
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	1,887,961.60	
其他流动资产			其他流动负债		
流动资产合计	429,086.18	429,975.47	流动负债合计	54,019,191.42	40,836,048.18
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款		
其他债权投资			应付债券	43,756,800.00	
长期应收款			其中：优先股		
其他权益工具投资			永续债		
其他非流动金融资产			租赁负债		
投资性房地产	236,252,400.00	116,767,100.00	长期应付款		
固定资产			长期应付职工薪酬		
在建工程			预计负债		
生产性生物资产			递延收益		
油气资产			递延所得税负债	20,244,530.46	19,177,257.04
使用权资产			其他非流动负债		
无形资产			非流动负债合计	64,001,330.46	19,177,257.04
开发支出			负债合计	118,020,521.88	60,013,305.22
商誉			所有者权益（或股东权益）：		
长期待摊费用			实收资本（或股本）	331,584,932.69	331,584,932.69
递延所得税资产			其他权益工具		
其他非流动资产			其中：优先股		
非流动资产合计	24,874,077.90	27,724,736.12	资本公积		
	261,126,477.90	144,491,836.12	减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润		
			所有者权益（或股东权益）合计	-243,551,052.81	-246,077,588.64
资产总计	261,555,564.08	144,921,811.59	负债和所有者权益（或股东权益）总计	143,535,042.20	84,908,506.37
				261,555,564.08	144,921,811.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2021年度

编制单位：常熟榕通供应链管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2021年度	2020年度
一、营业收入		
减：营业成本	-2,862.80	2,862.80
税金及附加	701,298.88	886,391.11
销售费用		
管理费用	6,496.89	3,461,430.90
研发费用		
财务费用	269.96	-5,269.17
其中：利息费用		
利息收入	2,587.38	6,976.87
加：其他收益		
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）	4,292,012.18	10,677,607.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-37,823,039.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,586,809.25	-31,490,847.39
加：营业外收入	7,000.00	1,426,013.05
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,593,809.25	-30,064,834.34
减：所得税费用	1,067,273.42	2,616,467.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,526,535.83	-32,681,301.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,526,535.83	-32,681,301.90
（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	2,526,535.83	-32,681,301.90
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

2021年度

编制单位：常熟榕通供应链管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2021年度	2020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		
收到的税费返还	1,732,993.22	
收到其他与经营活动有关的现金	1,248,294.68	31,448,109.67
经营活动现金流入小计	2,981,287.90	31,448,109.67
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		
支付的各项税费	573,105.87	1,026,866.18
支付其他与经营活动有关的现金	864,633.51	5,811,500.43
经营活动现金流出小计	1,437,739.38	6,838,366.61
经营活动产生的现金流量净额	1,543,548.52	24,609,743.06
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	74,932,436.02	41,997,653.39
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	74,932,436.02	41,997,653.39
投资活动产生的现金流量净额	-74,932,436.02	-41,997,653.39
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	75,697,100.00	24,874,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	75,697,100.00	24,874,200.00
偿还债务支付的现金	2,100,000.00	7,415,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,641.39	
支付其他与筹资活动有关的现金	32,701.00	
筹资活动现金流出小计	2,405,342.39	7,415,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	73,291,757.61	17,459,200.00
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	-97,129.89	71,289.67
加：期初现金及现金等价物余额	429,975.47	358,685.80
六、期末现金及现金等价物余额	332,845.58	429,975.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2021 年度

编制单位：常熟裕通供应链管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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	一般风险准备
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	331,584,932.69				-598,837.68					
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	331,584,932.69				-598,837.68					
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					56,100,000.00					
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本					56,100,000.00					
1.所有者投入的普通股					56,100,000.00					
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	331,584,932.69				55,501,162.32					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

2021 年度

编制单位：常熟裕通供应链管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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	一般风险准备
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	331,584,932.69				-598,837.68					-262,679,084.09
加：会计政策变更										49,282,797.35
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	331,584,932.69				-598,837.68					-213,396,286.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	331,584,932.69				-598,837.68					-246,077,588.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司的基本情况

常熟榕通供应链管理有限公司,成立于2003年8月8日,公司注册资本为人民币33,158万元,法定代表人薛书波。

公司统一社会信用代码: 91320581752705855J。

住所: 江苏省常熟经济开发区沿江工业区。

经营范围: 房屋租赁、各类工程建设活动、普通货物仓储服务、物业管理、供应链管理服务等。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定(以下合称企业会计准则)进行确认和计量,在此基础上根据母公司福建东百集团股份有限公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的会计政策规定,编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般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，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

（六）金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第14号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第14号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的价格进行交易价格进行初始计量。

（1）以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且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。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目

标，且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计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。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。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的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。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司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、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

公司在金融负债初始确认时，被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，由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风

险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产（确认新资产/负债）
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	放弃了对该金融资产的控制	
	未放弃对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产，并将收到的对价确认为金融负债	

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；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（涉及转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

（2）转移金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，应当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（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）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：终止确认部分在终止确认日的账面价值；终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），与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（涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融负债的终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。如存在下列情况：

（1）公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债。

（2）公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

6. 金融资产减值

（1）减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外，对合同资产、贷款承诺及财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

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。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关

金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来12个月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已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期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，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融资产的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

（4）信用风险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，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（5）评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；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。

（6）金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，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。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，

发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。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，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

8. 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，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，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融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

(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。

9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

（七）应收账款

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别：

项目	确定组合的依据
应收关联方组合	关联方的应收款项
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征
低风险组合	与生产经营相关且期满可以全部收回的各种保证金、押金、有足额抵押物的款项、政府间往来等

（八）其他应收款

对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司以共同风险特征为依据，将其他应收款分为不同组别：

项目	确定组合的依据
其他应收款组合1	应收代垫款
其他应收款组合2	应收保证金或押金
其他应收款组合3	应收备用金
其他应收款组合4	应收往来款及其他

（九）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

2. 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45年	5%	2.11-4.75%
机器设备	年限平均法	8-15年	5%	6.33-11.88%
电子设备	年限平均法	5年	5%	19.00%
运输设备	年限平均法	5年	5%	19.00%
其他设备	年限平均法	5年	5%	19.00%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（十一）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已发生；

（3）为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十二）使用权资产

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

1. 使用权资产的确认依据

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额；

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

（3）发生的初始直接费用；

（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. 使用权资产的折旧方法及减值

（1）本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

（2）本公司对各类使用权资产的采用年限平均法计提折旧。

本公司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。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。

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

(4) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第（十三）项长期资产减值。

（十三）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十四）职工薪酬

职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司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，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

在职工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）设定受益计划

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。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服

务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第A和B项计入当期损益；第C项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3. 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指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。公司向职工提供辞退福利的，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：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；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。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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处理；除上述情形外的其他长期职工福利，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债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（十五）租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

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。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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（十六）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益，也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

交易价格是本公司因向客户转让商品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本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本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，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品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，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品公允价值外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公

司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，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）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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。当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，本公司会考虑下列迹象：

（1）本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）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

（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，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。

2. 与公司取得收入的主要活动相关的具体确认方法

（1）商品销售收入

公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款

的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）的金额确认收入。

（2）房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房产在竣工验收办理移交手续时确认销售收入的实现。

（3）物业服务收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

（4）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，在客户取得资产控制权时确认让渡资产使用权收入。

3. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况：无。

（十七）政府补助

1. 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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。

2. 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

（1）公司能够满足政府补助所附条件；

（2）公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

3. 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；

(2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

4. 政府补助的会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，在取得时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，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。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，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。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

(4) 与公司日常经营相关的政府补助，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。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

(十八) 递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

1. 递延所得税资产的确认

(1) 公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可

抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（3）对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2. 递延所得税负债的确认

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十九）租赁

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。

1. 租赁的识别

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，本公司进行如下评估：

(1) 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

(2) 承租人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；

(3) 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 租赁的分拆和合并

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。

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. 作为承租人

(1) 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法见本会计政策之第（十二）项使用权资产。

(2) 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法见本会计政策之第（十五）项租赁负债。

(3) 租赁期的评估

租赁期是本公司作为承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租

赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。

发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（4）租赁变更

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：

- 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。

（5）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

4. 作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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）融资租赁会计处理

在租赁开始日，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，将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。

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。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第（六）项金融工具。

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。

5. 售后租回交易

本公司按照本会计政策之第（十六）项收入的规定评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

（二十）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
2018年12月7日，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”），并要求其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	已经集团董事会审议批准	详见其他说明（1）

其他说明：

（1）新租赁准则具体政策详见附注三、（十九）。

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，新租赁准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）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，相应财务报表项目变动详见附注三、（二十）3. 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对本公司作为承租人的租赁合同，公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。

本公司对于首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

A. 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

B. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

C. 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

D. 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用2021年1月1日的承租人增量借款利率（加权平均值：5.145%）来对租赁付款额进行折现。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

3. 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

本公司首次执行新租赁准则，不涉及需要调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额。

四、税项

(一) 主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除25%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%/12%
土地使用税	土地使用面积	5 元/平方米/年
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

根据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），自2019年4月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于50万元，纳税信用等级为A级或者B级，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额。

五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”指2021年1月1日。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	332,845.58	429,975.47
其他货币资金		
合计	332,845.58	429,975.47

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	96,240.60	
合计	96,240.60	

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内(含1年)	96,240.60
其中: 3个月内	36,753.30
3个月-1年	59,487.30
1-2年(含2年)	
2-3年(含3年)	
3-4年(含4年)	
4-5年(含5年)	
5年以上	
减: 坏账准备	
合计	96,240.60

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	96,240.60	
合计	96,240.60	

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福建鑫陆建设集团有限公司	其他	96,240.60	1年以内	100.00	
合计	--	96,240.60	--	100.00	

（三）投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	在建工程	合计
一、期初余额	116,767,100.00	116,767,100.00
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
建筑成本投入	115,193,287.82	115,193,287.82
减：处置		
其他转出		
加：公允价值变动	4,292,012.18	4,292,012.18
三、期末余额	236,252,400.00	236,252,400.00

（四）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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
投资性房地产暂时性差异	80,978,121.84	20,244,530.46	76,709,028.16	19,177,257.04
合计	80,978,121.84	20,244,530.46	76,709,028.16	19,177,257.04

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	49,107,356.22	48,432,071.81
合计	49,107,356.22	48,432,071.81

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2022年			
2023年	7,368,605.78	7,368,605.78	
2024年			
2025年	41,063,466.03	41,063,466.03	
2026年	675,284.41		
合计	49,107,356.22	48,432,071.81	--

(五) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款				7,442,649.96		7,442,649.96
一年以上增值税待抵扣进项税额	24,874,077.90		24,874,077.90	20,282,086.16		20,282,086.16
合计	24,874,077.90		24,874,077.90	27,724,736.12		27,724,736.12

(六) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	37,634,276.29	679,419.74
合计	37,634,276.29	679,419.74

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

(七) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
印花税	22,920.30	
土地使用税	86,253.75	86,253.75
环境保护税	122,818.16	17,545.45
契税	158,720.18	
合计	390,712.39	103,799.20

(八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	14,106,241.14	40,052,829.24
合计	14,106,241.14	40,052,829.24

1. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	117,150.00	
内部往来款	13,989,091.14	40,052,829.24
合计	14,106,241.14	40,052,829.24

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款：无。

(九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,887,961.60	
合计	1,887,961.60	

(十) 长期借款

长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	43,756,800.00	
合计	43,756,800.00	

长期借款分类的说明：

抵押借款以公司自有土地为抵押物，抵押情况详见本附注第五、（二十四）项“所有权或使用权受到限制的资产”，同时追加了保证担保。

(十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)	金额	金额	投资金额	所占比例(%)
西藏信志企业管理咨询有限公司	331,584,932.69	100.00			331,584,932.69	100.00
合计	331,584,932.69	100.00			331,584,932.69	100.00

(十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	336.15	56,100,000.00		56,100,336.15
其他资本公积	-599,173.83			-599,173.83
合计	-598,837.68	56,100,000.00		55,501,162.32

变动说明：

2021年8月11日经股东会决议通过，公司将对母公司西藏信志企业管理咨询有限公司债务5,610万元转增资本公积。

(十三) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-246,077,588.64	-262,679,084.09
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		49,282,797.35
调整后期初未分配利润	-246,077,588.64	-213,396,286.74
加:本期归属于母公司所有者的净利润	2,526,535.83	-32,681,301.90
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
期末未分配利润	-243,551,052.81	-246,077,588.64

(十四) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务		-2,862.80		2,862.80
合计		-2,862.80		2,862.80

(十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税		474,061.56
土地使用税	345,015.00	345,015.00
印花税	22,920.30	49,769.10
环境保护税	333,363.58	17,545.45
合计	701,298.88	886,391.11

(十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费用及咨询管理费	5,801.89	2,659,257.43
行政费用	695.00	140,891.23
折旧费用		573,637.84
其他费用		87,644.40
合计	6,496.89	3,461,430.90

(十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	2,587.38	6,976.87
租赁负债的利息费用		
手续费	2,857.34	1,707.70
汇兑损益		
其他支出		
合计	269.96	-5,269.17

(十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	4,292,012.18	10,677,607.38
合计	4,292,012.18	10,677,607.38

(十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产减值损失		-37,823,039.13
合计		-37,823,039.13

(二十) 营业外收入

1. 营业外收入情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益的金额
不需支付款项转入		1,426,013.05	
其他	7,000.00		7,000.00
合计	7,000.00	1,426,013.05	7,000.00

(二十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		-133,190.37
递延所得税费用	1,067,273.42	2,749,657.93
合计	1,067,273.42	2,616,467.56

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	3,593,809.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	898,452.31
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
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	168,821.11
所得税费用	1,067,273.42

(二十二) 现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	360,000.00	31,440,019.50
其他收入	9,587.38	6,976.87
其他	878,707.30	1,113.30
合计	1,248,294.68	31,448,109.67

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款项	854,936.10	2,984,970.30
银行手续费支出	2,857.34	1,707.70
其他费用性支出	6,840.07	2,824,822.43
合计	864,633.51	5,811,500.43

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资费用	32,701.00	
合计	32,701.00	

(二十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	2,526,535.83	-32,681,301.90
加: 资产减值准备		37,823,039.13
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		573,637.84
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-4,292,012.18	-10,677,607.38
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)	1,067,273.42	2,749,657.93
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)	1,477,689.26	7,906,385.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	764,062.19	18,915,931.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,543,548.52	24,609,743.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	332,845.58	429,975.47
减: 现金的期初余额	429,975.47	358,685.80
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	-97,129.89	71,289.67

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	332,845.58	429,975.47
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	332,845.58	429,975.47
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		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	332,845.58	429,975.47
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		

（二十四）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	236,252,400.00	用于抵押
合计	236,252,400.00	--

抵押资产：

公司以不动产权作为抵押物，与常熟神州通工业地产开发有限公司同时提供抵押及保证担保，由母公司西藏信志企业管理咨询有限公司向工商银行常熟支行取得中长期借款，至报告期末借款余额为7,280万元。

公司以不动产权作为抵押物，向工商银行常熟支行申请人民币借款额度12,500万元，至报告期末借款余额4,558万元。

六、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）投资性房地产		236,252,400.00		236,252,400.00

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		236,252,400.00		236,252,400.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		236,252,400.00		236,252,400.00

七、关联方及关联交易

公司与其他关联方在报告期内的交易如下：

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
西藏信志企业管理咨询有限公司	拉萨市柳梧新区	企业管理、咨询服务、仓储服务	1000 万元	100.00	100.00

本企业最终控制方是施文义。

（二）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建东百集团股份有限公司	同一最终控制方
平潭睿志投资管理有限公司	同一最终控制方
福建鑫陆建设集团有限公司	实际控制人施文义先生其他亲属林大旺先生控制的企业

（三）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
平潭睿志投资管理有限公司	项目管理费、开发管理费	4,494,623.79	
福建鑫陆建设集团有限公司	建筑工程施工服务	108,103,586.15	
合计		112,598,209.94	

2. 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西藏信志企业管理咨询有限公司	72,800,000.00	2020-12-31	2027-11-22	否

本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建东百集团股份有限公司	45,580,000.00	2021-9-30	2034-9-11	否

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
福建东百集团股份有限公司	26,859,200.00	2020-12-21	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	104,000.00	2021-1-13	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	680,000.00	2021-1-25	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	8,278,100.00	2021-2-1	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	140,000.00	2021-4-12	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	8,430,000.00	2021-5-10	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	80,000.00	2021-5-24	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	8,240,000.00	2021-6-15	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	160,000.00	2021-7-13	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	3,820,000.00	2021-9-22	2021-10-31	
福建东百集团股份有限公司	185,000.00	2021-10-20	2021-10-31	

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福建鑫陆建设集团有限公司	96,240.60			

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	福建鑫陆建设集团有限公司	32,781,818.69	
其他应付款	福建东百集团股份有限公司	949,071.64	27,012,809.74
其他应付款	西藏信志企业管理咨询有限公司	13,040,019.50	13,040,019.50

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2021年12月31日，公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至2021年12月31日，公司不存在需要披露的重要或有事项。

（三）其他

截至2021年12月31日，公司不存在需要披露的其他事项。

九、资产负债表日后事项

截至报告日，公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至2021年12月31日，本公司无需披露的其他重要事项。



营业执照

统一社会信用代码

91350100084343026U



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。

(副本) 副本编号: 1-1

名称 华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 林宝明

经营范围 审查会计报表、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。(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)

成立日期 2013年12月09日

合伙期限 2013年12月09日至长期

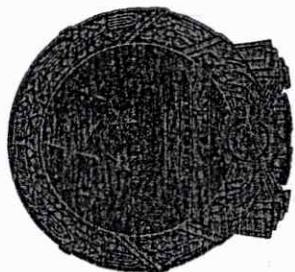
主要经营场所 福建省福州市鼓楼区湖东路152号中
山大厦B座7-9楼



登记机关

2022年3月14日





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》。

会计师事务所
执业证书

名称:	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人:	林宝明
主任会计师:	福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
经营场所:	
组织形式:	特殊普通合伙
执业证书编号:	35010001
批准执业文号:	闽财会(2013)46号
批准执业日期:	2013年11月29日



中华人民共和国财政部制



姓名: 刘延平
Full name: 刘延平
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1970-01-17
Date of birth: 1970-01-17
工作单位: 福建永大会计师事务所(特
Working unit: 福建永大会计师事务所(特
身份证号: 350203197001174107
Identity card No.: 350203197001174107

证书编号: 350100010009
No. of Certificate: 350100010009

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 福建省注册会计师协会

发证日期: 1994 年 07 月 27 日
Date of Issuance: 1994 /y 07 /m 27 /d



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.



验证证书真实有效

姓名: 刘延平

证书编号: 350100010009

年 月 日
/y /m /d

	
姓名	陈依航
Full name	CHEN YEHANG
性别	男
Sex	M
出生日期	1994-09-27
Date of birth	1994-09-27
工作单位	福建华兴会计师事务所(普通合伙)
Working unit	福建华兴会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	350111199409274002
Identity card No.	350111199409274002

证书编号: 350100230536
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 福建省注册会计师协会

发证日期: 1994 年 09 月 27 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




验证证书真实有效
姓名: 陈依航
注册会计师编号: 350100230536

年 / 月 / 日