

嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

2022 年 1-10 月

模拟财务报表审计报告

中喜财审 2022S01618 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

审 计 报 告

中喜财审2022S01618号

嘉凯城（深圳）商业管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了嘉凯城（深圳）商业管理有限公司（以下简称“嘉凯城（深圳）商业”）按模拟财务报表附注二、所披露的编制基础编制的模拟财务报表（以下简称“模拟财务报表”），包括2022年10月31日、2021年12月31日的模拟合并资产负债表，2022年1-10月、2021年度模拟合并利润表、模拟合并现金流量表以及模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述编制基础编制，公允反映了嘉凯城（深圳）商业2022年10月31日、2021年12月31日的模拟合并财务状况以及2022年1-10月、2021年度的模拟合并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“注册会计师对模拟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，我们独立于嘉凯城（深圳）商业，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

我们提醒模拟财务报表使用者关注，本模拟财务报表及模拟附注按附注二、模拟财务报表的编制基础编制。嘉凯城（深圳）商业编制模拟财务报表是为了拟处置嘉凯城（深圳）商业事宜向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的使





用。因此，模拟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、其他事项—对审计报告的发送对象和使用的限制

本报告仅供嘉凯城集团股份有限公司拟处置嘉凯城（深圳）商业事宜向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的使用，不得用于其他用途，因使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照模拟财务报表附注二所披露的编制基础编制模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估嘉凯城（深圳）商业的持续经营能力，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嘉凯城（深圳）商业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层（以下简称治理层）负责监督嘉凯城（深圳）商业的财务报告过程。

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟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模拟财务报表使用者依据模拟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模拟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





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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，就可能导致对嘉凯城（深圳）商业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，模拟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嘉凯城（深圳）商业不能持续经营。

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

(6) 就嘉凯城（深圳）商业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行审计，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。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

(此页无正文, 为中喜财审2022S01618号审计报告签字页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:

(项目合伙人) 蒋建友



中国注册会计师:

李志坚



二〇二二年十二月十四日



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司 模拟合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	附注	2022年10月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	一	3,271,389.00	58,146.89
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	二	4,603,500.00	3,253,500.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	三	68,663,671.72	483,285,861.89
其中：应收利息			
应收股利			
存货	四	42,440,660.72	44,198,778.64
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五	128,832.13	136,033.19
流动资产合计		119,108,053.57	530,932,320.61
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六	445,502,900.00	430,583,900.00
固定资产	七	83,039.54	87,566.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八	993,975.51	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	九		
其他非流动资产			
非流动资产合计		446,579,915.05	430,671,466.85
资产总计		565,687,968.62	961,603,787.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司 模拟合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2022年10月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	十	103,685.70	2,654,434.75
应付账款	十一	44,404,752.08	44,016,691.64
预收款项	十二	73,336.88	
合同负债	十三	6,379,264.77	8,025,278.10
应付职工薪酬	十四	2,264,365.71	2,215,989.21
应交税费	十五	541,818,910.87	541,196,327.61
其他应付款	十六	388,920,149.84	714,645,711.17
其中：应付利息			
应付股利		7,663,321.22	7,663,321.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	十七	317,323.89	
其他流动负债	十八	314,363.23	401,263.90
流动负债合计		984,596,152.97	1,313,155,696.38
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	十九	693,247.38	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	二十	9,514,952.40	9,514,952.40
递延收益			
递延所得税负债	九	36,290,616.61	32,862,516.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		46,498,816.39	42,377,469.01
负债合计		1,031,094,969.36	1,355,533,165.39
实收资本	二十一	500,000.00	500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
其他综合收益	二十二	103,397,309.92	103,397,309.92
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	二十三	-522,809,247.60	-459,579,351.91
归属于母公司所有者权益合计		-418,911,937.68	-355,682,041.99
少数股东权益		-46,495,063.06	-38,247,335.94
所有者权益合计		-465,407,000.74	-393,929,377.93
负债和所有者权益总计		565,687,968.62	961,603,787.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司
模拟合并利润表

单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-10月	2021年度
一、营业收入	二十四	3,023,727.62	1,542,857.18
减：营业成本	二十四	1,758,117.92	
税金及附加	二十五	537,556.95	403,742.21
销售费用	二十六	36,593.28	24,583.09
管理费用	二十七	1,307,780.65	499,508.71
研发费用			
财务费用	二十八	115,990.65	1,024,547.30
其中：利息费用		79,167.53	1,016,311.61
利息收入		642.33	1,466.71
加：其他收益	二十九	55,004.97	52,298.38
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（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）	三十	14,919,000.00	-27,545,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	三十一	-103,252.06	
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）		14,138,441.08	-27,902,625.75
加：营业外收入	三十二		2,600.00
减：营业外支出	三十三	82,187,963.89	98,629,014.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-68,049,522.81	-126,529,040.46
减：所得税费用	三十四	3,428,100.00	-6,336,257.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-71,477,622.81	-120,192,783.28
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-71,477,622.81	-120,192,783.28
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-63,229,895.69	-110,292,821.49
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-8,247,727.12	-9,899,961.79
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-71,477,622.81	-120,192,783.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		-63,229,895.69	-110,292,821.49
归属于少数股东的综合收益总额		-8,247,727.12	-9,899,961.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司 模拟合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2022年1-10月	2021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	165,336.88	2,061,244.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,057,016.90	27,642,140.57
经营活动现金流入小计	10,222,353.78	29,703,384.57
购买商品、接受劳务支付的现金	139,060.04	1,696,125.11
支付给职工以及为职工支付的现金	722,377.06	237,598.89
支付的各项税费	14,545.72	391,397.22
支付其他与经营活动有关的现金	6,131,387.89	11,205,056.33
经营活动现金流出小计	7,007,370.71	13,530,177.55
经营活动产生的现金流量净额	3,214,983.07	16,173,207.02
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00	
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	3,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,491.00	400,001.00
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	5,491.00	400,001.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,491.00	-400,001.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		847,427.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	20,847,427.76
筹资活动产生的现金流量净额	-	-20,847,427.76
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	3,212,492.07	-5,074,221.74
加：期初现金及现金等价物余额	48,841.80	5,123,063.54
六、期末现金及现金等价物余额	3,261,333.87	48,841.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司
模拟财务报表附注
2022 年 1-10 月

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、公司基本情况

1. 公司概况

嘉凯城(深圳)商业管理有限公司(以下简称“本公司”或“嘉凯城（深圳）商业”)是由嘉凯城集团商业资产管理有限公司投资设立的有限责任公司。于 2021 年 11 月 5 日在深圳市市场监督管理局注册登记，现取得统一社会信用代码为: 91440300MA5H2BMD9U 的企业法人营业执照。法定代表人为刘欢，注册地址为深圳市福田区梅林街道子岭社区凯丰路 10 号翠林大厦 3 层 301A，出资额 50.00 万元人民币，于 2022 年 11 月 22 日缴纳注册资本 50.00 万元。

经营范围为：住房租赁；自有房地产经营活动；非居住房地产租赁；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；企业管理咨询；市场营销策划；企业形象策划。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)，许可经营项目是：房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的凭许可证经营)。

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 12 月 14 日决议批准报出。

二、模拟财务报表的编制基础

根据嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城集团”）2022 年 11 月 28 日的专项会议纪要，嘉凯城集团拟将其拥有的杭州中江置业有限公司、诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司、嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司股权出售给其控制的全资子公司嘉凯城（深圳）商业管理有限公司。

对于净资产为正的公司按净资产作价出售（股权对价款用杭州中江置业有限公司应收嘉凯城集团股份有限公司的债权款支付）；对于净资产为负的公司按零元作价出售。

模拟合并公司基本情况如下：

公司名称	公司简称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	嘉凯城集团 持股比例 (%)
嘉凯城（深圳）商业管理有限公司	嘉凯城（深圳）	深圳市	商务服务业	50.00	100.00
杭州中江置业有限公司	杭州中江	杭州市	房地产业	6,118.00	90.00



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	店口嘉凯城	绍兴市	商务服务业	10,000.00	100.00
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	平湖新埭	嘉兴市	商务服务业	5,000.00	100.00

以 2022 年 10 月 31 日为报告基准日，嘉凯城（深圳）商业管理有限公司假设按照同一控制下的企业合并编制模拟合并财务报表，包括 2022 年 10 月 31 日的模拟合并资产负债表，2022 年 1-10 月模拟合并利润表、模拟合并现金流量表以及模拟财务报表附注；并于编制模拟合并财务报表时抵消模拟公司之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用。模拟各公司的历史信息为各公司在嘉凯城集团合并财务报表中的相关财务信息。

嘉凯城（深圳）商业在编制本模拟合并资产负债表时，对股东权益按归属于母公司的权益和少数股东权益分别列报，其中归属于母公司的权益以嘉凯城集团合并层面归属于母公司的权益汇总确认，少数股东权益以模拟各公司的少数股东权益的汇总确认，归属于母公司的综合收益及少数股东综合收益以相同口径计算确认。

对嘉凯城集团股份有限公司及其下属子公司之间往来款假设按债权债务重组协议抵消后的净额确认，具体债权债务重组抵消情况如下：

债权方	债务方	列报科目	抵消金额
杭州中江	嘉凯城集团股份有限公司	其他应收款	302,288,409.10
(续)			
债权方	债务方	列报科目	抵消金额
嘉凯城集团嘉业有限公司	杭州中江	其他应付款	18,280.25
湖州嘉业房地产开发有限公司	杭州中江	其他应付款	929,574.00
浙江金凯物资贸易有限公司	杭州中江	其他应付款	89,200.00
上海中凯置业有限公司	杭州中江	其他应付款	2,226,982.00
浙江中江房地产开发有限公司	杭州中江	其他应付款	22,096,127.17
嘉凯城集团（浙江）有限公司	杭州中江	其他应付款	30,264,804.00
浙江名城实业集团有限公司	杭州中江	其他应付款	48,890.00
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	杭州中江	其他应付款	126,451.00
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	杭州中江	其他应付款	80,895.59
嘉凯城集团股份有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	28,707.49
嘉凯城集团嘉业有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	4,000.00
浙江金凯物资贸易有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	2,270,992.90



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

浙江名城实业集团有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	50,780.00
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	店口嘉凯城	其他应付款	140,244.20
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	222,352,317.80
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	16,723.44
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	店口嘉凯城	其他应付款	38,632.45
浙江名城实业集团有限公司	平湖新埭	其他应付款	612,684.57
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	平湖新埭	其他应付款	9,371,623.40
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	平湖新埭	其他应付款	28,282.00
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	平湖新埭	其他应付款	274,300.00
嘉凯城集团名镇天下商业资产管理有限公司	平湖新埭	其他应付款	2,000.00
南京嘉业商业管理有限公司	嘉凯城（深圳）	其他应付款	2,163,916.84
浙江同益物业服务有限公司店口分公司	嘉凯城（深圳）	其他应付款	120,000.00
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	嘉凯城（深圳）	其他应付款	166,000.00
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	嘉凯城（深圳）	其他应付款	300,000.00
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	嘉凯城（深圳）	其他应付款	200,000.00
无锡嘉凯城商业经营管理有限公司	嘉凯城（深圳）	其他应付款	8,266,000.00
合计			302,288,409.10

本模拟财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

三、重要会计政策、会计估计和前期差错

（一）遵循企业会计准则的声明

本模拟财务报表符合企业会计准则和附注二、编制基础的要求，真实完整地反映了本公司 2022 年 10 月 31 日的模拟合并财务状况以及 2022 年 1-10 月的模拟合并经营成果和模拟合并现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

（三）营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12



个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本次模拟合并财务报表范围内部分公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过一年且不固定，其他公司正常营业周期为一年，因此以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制模拟财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本集团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（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（七）金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资



产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本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，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，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，本公司在后续期间，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。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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



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，且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，则本公司将该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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。



2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：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、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利



率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定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，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2）该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司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，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）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的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融



资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。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，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- 2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（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：

- 1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2）终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、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、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。



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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，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。

对于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。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的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，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具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工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违



约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当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：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 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；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

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) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。



4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；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。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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) 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。

(八) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（七）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收风险较低的关联方款项	如关联方财务状况良好则不计提坏账
账龄组合	除上述组合以外的组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(九) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（七）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：



组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收风险较低的关联方款项	如关联方财务状况良好则不计提坏账
保证金类组合	押金、保证金、代垫款项、应收政府单位款项	不计提坏账
预期信用损失组合	根据预期信用损失测算，信用风险极低的其他应收款	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
其他组合	除上述组合以外的组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

（十）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法摊销。

（2）其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法



纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十一）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。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本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作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自



用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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的金额计入当期损益。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、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。

（2）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。

（3）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。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5-12	原值的 3-5	19.40-7.92
运输工具	年限平均法	8-10	原值的 3-5	12.125-9.50
办公设备及其他	年限平均法	5-10	原值的 3-5	19.40-9.50

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

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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。

（4）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三（十四）“长期资产减值”。

（十三）使用权资产

本公司对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. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

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。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十四）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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



现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

（十五）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（十六）职工薪酬

职工薪酬，是指本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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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，将应付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

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。



本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（十七）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（十八）租赁负债



本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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；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。租赁付款额包括：

- 1.扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2.取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3.在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4.在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括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。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（十九）收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：房地产销售收入。

1. 收入确认的一般原则

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

2. 收入确认的具体方法

（1）商品销售收入

已将商品的法定所有权转移给客户，已将该商品实物转移给客户，已将该商品所有权上的主



要风险和报酬转移给客户，客户已接受该商品，公司已就该商品享有现时收款权利及其他表明客户已取得商品的控制权时，确认商品销售收入的实现。

（2）房地产销售收入

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，即已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，客户已接受开发产品，公司已享有现时收款权利及其他表明客户已取得开发产品的控制权时，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，客户已取得开发产品的控制权时，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

已将自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给客户，客户已接受房屋，公司已享有现时收款权利及其他表明客户已取得房屋的控制权时，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，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

⑤其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，公司在履行了合同或协议中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，确认其他业务收入的实现。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（二十）合同成本

1.合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满



足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

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。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。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，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剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项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。

（二十一）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注六、注释 33.递延收益/注释 50.营业外收入。

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。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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



金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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。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。

确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。

对于与联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：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：



商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；

对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十三）租赁

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。

1. 租赁合同的分拆

当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。

当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进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。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。

本公司对以下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，相关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。

项目	采用简化处理的租赁资产类别
短期租赁	不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁
低价值资产租赁	单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注三（十二）使用权资产和三（十八）



租赁负债。

4. 本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 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。
- 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。
- 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。

（2）对融资租赁的会计处理

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。应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

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。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认



相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；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。

（二十四）重要会计政策和会计估计

1、重要会计政策变更

报告期内，本公司不存在应披露的重要会计政策变更。

2、重要会计估计变更

报告期内，本公司不存在应披露的重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售商品业务	13%	
	房地产业务	9%	
	提供劳务及其他应税销售服务行为	6%	
	房地产行业简易计税方法	5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%或 7%	
企业所得税	应纳税所得额	15%或 25%	
土地增值税	房地产转让所得的增值额	30%-60%	

具备土地增值税清算条件的项目，按《土地增值税暂行条例》清算缴纳，对不具备土地增值税清算条件的项目，按《财政部、国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税字[2006]21 号）及本省市的预缴比例进行预缴。

2、税收优惠政策及依据

无。

五、合并财务报表项目注释

本附注除特别说明外：期末余额是指 2022 年 10 月 31 日；期初余额是指 2022 年 1 月 1 日；本期发生额是指 2022 年 1-10 月；上期发生额是指 2021 年度。

（一）货币资金

1. 明细情况

项目	期末余额	期初余额
银行存款	3,271,389.00	58,146.89
合计	3,271,389.00	58,146.89
其中：存放在境外的款项总额		



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

项目	期末余额	期初余额
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	10,055.13	9,305.09

2.其中受限制的货币资金明细如下：

受限原因	期末余额	期初余额
冻结	10,055.13	9,305.09
合计	10,055.13	9,305.09

（二）应收账款

1.按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,350,000.00	1,620,000.00
1-2 年	1,620,000.00	540,000.00
2-3 年	540,000.00	1,093,500.00
3-4 年	1,093,500.00	
5 年以上	5,366,794.00	5,366,794.00
小计	9,970,294.00	8,620,294.00
减：坏账准备	5,366,794.00	5,366,794.00
合计	4,603,500.00	3,253,500.00

2.按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	5,366,794.00	53.83	5,366,794.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	4,603,500.00	46.17			4,603,500.00
其中：账龄组合					
关联方组合	4,603,500.00	46.17			4,603,500.00
合计	9,970,294.00	100.00	5,366,794.00	53.83	4,603,500.00

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	5,366,794.00	62.26	5,366,794.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	3,253,500.00	37.74			3,253,500.00
其中：账龄组合					
关联方组合	3,253,500.00				



类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	8,620,294.00	100.00	5,366,794.00	62.26	3,253,500.00

3、按单项计提坏账准备

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
涂永明	1,699,785.00	1,699,785.00	100.00	预计无法收回
陈飞华	1,155,992.00	1,155,992.00	100.00	预计无法收回
陈贤林	716,098.00	716,098.00	100.00	预计无法收回
林世理	692,895.00	692,895.00	100.00	预计无法收回
郭绍燕	477,107.00	477,107.00	100.00	预计无法收回
杭州玉锦纺织品服装有限公司	421,601.00	421,601.00	100.00	预计无法收回
杨昆	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
蒋亭亭	62,000.00	62,000.00	100.00	预计无法收回
涂桢琪	32,000.00	32,000.00	100.00	预计无法收回
汪辰	2,176.00	2,176.00	100.00	预计无法收回
韩康倩	2,140.00	2,140.00	100.00	预计无法收回
合计	5,366,794.00	5,366,794.00		

4、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,366,794.00				5,366,794.00
合计	5,366,794.00				5,366,794.00

5.本期实际核销的应收账款情况

无。

6.应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例（%）	坏账准备
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	4,603,500.00	46.17	
涂永明	1,699,785.00	17.05	1,699,785.00
陈飞华	1,155,992.00	11.59	1,155,992.00
陈贤林	716,098.00	7.18	716,098.00
林世理	692,895.00	6.95	692,895.00



单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例 (%)	坏账准备
合计	8,868,270.00	88.94	4,264,770.00

(三) 其他应收款

种类	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	68,663,671.72	483,285,861.89
合计	68,663,671.72	483,285,861.89

1. 应收利息

无。

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	8,351,899.02	2,965,733.87
1-2 年	31,532.50	239,377.29
2-3 年	32,985.00	75,829.78
3-4 年	8,748.00	8,812.77
4-5 年	3,871.00	1,285,630.00
5 年以上	69,850,874.28	488,223,464.20
小计	78,279,909.80	492,798,847.91
减：坏账准备	9,616,238.08	9,512,986.02
合计	68,663,671.72	483,285,861.89

(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
往来款	71,930,139.50	486,455,374.06
代收代付款	4,070,355.82	4,069,384.37
代垫费用	1,379,839.00	1,374,514.00
押金保证金	899,575.48	899,575.48
合计	78,279,909.80	492,798,847.91

(3) 按坏账计提方法分类披露



类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	9,598,965.82	12.26	9,598,965.82	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	68,680,943.98	87.74	17,272.26	0.00	68,663,671.72
其中:预期信用损失组合	93,421.22	0.12	17,272.26	18.49	76,148.96
关联方组合	68,587,522.76	84.94	-	-	68,587,522.76
保证金类组合	2,100,080.98	2.68			2,100,080.98
合计	78,279,909.80	100.00	9,616,238.08	12.28	68,663,671.72

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	9,498,965.82	1.93	9,498,965.82	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	483,299,882.09	98.07	14,020.20	0.00	483,285,861.89
其中:预期信用损失组合	88,884.00	0.02	14,020.20	15.77	74,863.80
关联方组合	481,112,676.34	97.63	-		481,112,676.34
保证金类组合	2,098,321.75	0.43			2,098,321.75
合计	492,798,847.91	100.00	9,512,986.02	2.45	483,285,861.89

(4) 期末单项计提坏账准备的大额其他应收款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代收维修基金	4,056,268.10	4,056,268.10	100.00	预计无法收回
杭州大江联业总行	3,888,946.62	3,888,946.62	100.00	预计无法收回
宁波怡岛物资有限公司	944,300.00	944,300.00	100.00	预计无法收回
王云龙	195,451.40	195,451.40	100.00	预计无法收回
笕桥镇弄口村	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
其他	413,999.70	413,999.70	100.00	预计无法收回
合计	9,598,965.82	9,598,965.82		

(5) 坏账准备计提情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减 值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	
期初余额	14,020.20		9,498,965.82	9,512,986.02
期初余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,252.06		100,000.00	103,252.06
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	17,272.26		9,598,965.82	9,616,238.08

(6) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(7) 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
嘉凯城集团股份有限公司	往来款	58,166,702.98	5 年以上	74.31	-
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	往来款	7,098,855.12	0-2 年	9.07	-
杭州大江联业总行	往来款	3,888,946.62	5 年以上	4.97	3,888,946.62
宁波怡岛物资有限公司	往来款	944,300.00	5 年以上	1.21	944,300.00
平湖市房地产管理处	定金及押金	799,575.48	5 年以上	1.02	-
合计		372,686,789.30		90.58	4,833,246.62

(四) 存货

1. 明细情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发产品	42,440,660.72		42,440,660.72	44,198,778.64		44,198,778.64
合计	42,440,660.72		42,440,660.72	44,198,778.64		44,198,778.64

(五) 其他流动资产



项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税及预缴税费	128,832.13	136,033.19
合计	128,832.13	136,033.19

(六) 投资性房地产**1. 采用成本计量模式的投资性房地产**

无。

2. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、期初余额	430,583,900.00	430,583,900.00
二、本期变动	14,919,000.00	14,919,000.00
加:外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减:处置		
其他转出		
加:公允价值变动	14,919,000.00	14,919,000.00
其他变动		
三、期末余额	445,502,900.00	445,502,900.00

3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

(七) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	83,039.54	87,566.85
固定资产清理		
合计	83,039.54	87,566.85

1. 固定资产情况**1) 明细情况**

项目	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,662,179.00	89,158.00	1,751,337.00
2. 本期增加金额		5,491.00	5,491.00
(1) 外购		5,491.00	5,491.00
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他增加			
3. 本期减少金额	188,111.00	5,300.00	193,411.00



项目	运输设备	办公设备	合计
(1)处置	188,111.00	5,300.00	193,411.00
(2)企业合并转出			
(3)其他转出			
4.期末余额	1,474,068.00	89,349.00	1,563,417.00
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	1,579,070.05	84,700.10	1,663,770.15
2.本期增加金额		347.76	347.76
(1)计提或摊销		347.76	347.76
(2)企业合并增加			
(3)其他增加			
3.本期减少金额	178,705.45	5,035.00	183,740.45
(1)处置	178,705.45	5,035.00	183,740.45
(2)企业合并转出			
(3)其他转出			
4.期末余额	1,400,364.60	80,012.86	1,480,377.46
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
(2)其他转出			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	73,703.40	9,336.14	83,039.54
2.期初账面价值	83,108.95	4,457.90	87,566.85

2)暂时闲置固定资产

无。

3)未办妥产权证书的固定资产的情况

无。

(八) 使用权资产

项目	土地及房屋	合计
一、账面原值		
1.期初余额		



项目	土地及房屋	合计
2.本期增加金额	1,177,076.26	1,177,076.26
(1)外购		
(2)企业合并增加		
(3)租赁增加	1,177,076.26	1,177,076.26
3.本期减少金额		
(1)处置或报废		
(2)其他减少		
4.期末余额	1,177,076.26	1,177,076.26
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	183,100.75	183,100.75
(1)计提	183,100.75	183,100.75
(2)其他增加		
3.本期减少金额		
(1)处置或报废		
(2)其他减少		
4.期末余额	183,100.75	183,100.75
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	993,975.51	993,975.51
2.期初账面价值		

(九) 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资产

无。

2. 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
投资性房地产的公允价值变动	145,162,466.40	36,290,616.61	131,450,066.44	32,862,516.61
合计	145,162,466.40	36,290,616.61	131,450,066.44	32,862,516.61

(十) 应付票据



项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	103,685.70	2,654,434.75
合计	103,685.70	2,654,434.75

(十一) 应付账款

1. 明细情况

项目	期末余额	期初余额
工程设备款	44,224,752.08	43,836,691.64
咨询服务	180,000.00	180,000.00
合计	44,404,752.08	44,016,691.64

2. 按账龄披露

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	375,050.56	
3 年以上	44,029,701.52	44,016,691.64
合计	44,404,752.08	44,016,691.64

3. 账龄 1 年以上重要的应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
安吉县章村建筑工程公司	2,400,000.00	未结算
浙江昆仑建设集团股份有限公司	1,810,966.81	未结算
中国建筑一局（集团）有限公司杭州分公司	1,685,873.00	未结算
浙江中强建工集团有限公司滨江分公司	1,176,983.89	未结算
合计	7,073,823.70	

(十二) 预收账款

1. 明细情况

项目	期末余额	期初余额
预收租金	73,336.88	
合计	73,336.88	

2. 按账龄披露

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	73,336.88	
合计	73,336.88	

3. 账龄 1 年以上重要的预收款项

无。

(十三) 合同负债



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

项目	期末余额	期初余额
预收销售款	6,287,264.77	8,025,278.10
预收服务款	92,000.00	
合计	6,379,264.77	8,025,278.10

（十四）应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,215,989.21	887,616.13	839,239.63	2,264,365.71
离职后福利—设定提存计划		39,270.40	39,270.40	
辞退福利		17,700.00	17,700.00	
合计	2,215,989.21	944,586.53	896,210.03	2,264,365.71

2. 短期薪酬明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,624,972.54	709,264.90	665,255.40	1,668,982.04
职工福利费		3,970.00	3,150.00	820.00
社会保险费		106,754.23	106,754.23	
其中：医疗保险费		47,139.40	47,139.40	
工伤保险费		1,221.75	1,221.75	
生育保险费		1,771.80	1,771.80	
其他		56,621.28	56,621.28	
住房公积金		64,080.00	64,080.00	
工会经费和职工教育经费	591,016.67	3,547.00		594,563.67
小计	2,215,989.21	887,616.13	839,239.63	2,264,365.71

3. 设定提存计划明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		37,916.20	37,916.20	
失业保险费		1,354.20	1,354.20	
小计		39,270.40	39,270.40	

（十五）应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	540,501,199.20	540,501,199.20
土地使用税	644,249.49	274,718.79
房产税	262,285.71	108,000.00
增值税	250,967.22	161,904.76
代扣代缴个人所得税	114,229.02	115,505.17



项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	18,654.37	12,571.32
教育费附加及地方附加	15,127.16	10,782.13
水利建设基金	11,286.24	11,286.24
印花税	912.46	360.00
合计	541,818,910.87	541,196,327.61

(十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	7,663,321.22	7,663,321.22
其他应付款	381,256,828.62	706,982,389.95
合计	388,920,149.84	714,645,711.17

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
自然人股东	7,663,321.22	7,663,321.22
合计	7,663,321.22	7,663,321.22

3. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
往来款	24,467,212.23	432,781,886.98
押金保证金	2,677,903.38	2,266,445.40
代扣代缴款	3,926,857.17	3,931,701.94
预提费用	254,044.48	218,000.00
税收滞纳金	349,930,111.53	267,784,355.63
合计	381,256,828.62	706,982,389.95

(2) 按账龄披露

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	85,177,640.93	165,299,311.61
1-2 年	96,275,106.18	108,729,088.60
2-3 年	99,633,859.70	373,034,486.97
3 年以上	100,170,221.81	59,919,502.77
合计	381,256,828.62	706,982,389.95

(3) 账龄 1 年以上重要的其他应付款



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州市上城区税务局	349,930,111.53	资金困难
合计	349,930,111.53	

（十七）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	317,323.89	
合计	317,323.89	

（十八）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	314,363.23	401,263.90
合计	314,363.23	401,263.90

（十九）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,083,629.69	
未确认融资费用	-73,058.42	
减：一年内到期的租赁负债	317,323.89	
合计	693,247.38	

（二十）预计负债

项目	期末余额	期初余额
项目拆迁款	9,514,952.40	9,514,952.40
合计	9,514,952.40	9,514,952.40

注：杭州中江置业有限公司（以下简称“杭州中江”）根据杭州市政府有关文件于 2007 年 5 月拆除原东方商城的所有建筑物，但尚未与部分原东方商城经营户达成拆迁补偿协议，杭州中江为此确认了一项负债，金额 1,400.00 万元。截至 2022 年 10 月 31 日，已支付补偿款 449.00 万元，余额为 951.50 万元。

（二十一）实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	500,000.00			500,000.00
股东合计	500,000.00			500,000.00

说明：依据公司章程约定股东认缴出资应于 2021 年 12 月 31 日前足额缴纳完毕，2022 年 11 月 22 日完成足额缴纳。

（二十二）其他综合收益

嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股东	
将重分类进损益的 其他综合收益							
存货转为投资性房 地产的其他综合收 益	103,397,309.92						103,397,309.92
合计							

（二十三）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-459,579,351.91	-349,286,530.42
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-459,579,351.91	-349,286,530.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-63,229,895.69	-110,292,821.49
期末未分配利润	-522,809,247.60	-459,579,351.91

（二十四）营业收入/营业成本

1. 明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,738,013.33	1,758,117.92		
其他业务	1,285,714.29		1,542,857.18	
合计	3,023,727.62	1,758,117.92	1,542,857.18	

2. 明细情况分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
地产销售	1,738,013.33	1,758,117.92		
投房出租	1,285,714.29		1,542,857.18	

（二十五）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	369,530.70	274,718.79
房产税	154,285.71	123,428.57
城市维护建设税	6,083.05	1,271.70
教育费附加及地方附加	4,345.03	843.15
车船税	2,400.00	2,400.00
印花税	912.46	1,080.00
合计	537,556.95	403,742.21

（二十六）销售费用



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用		24,583.09
销售代理及佣金	36,593.28	
合计	36,593.28	24,583.09

（二十七）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	944,586.53	463,833.28
折旧及摊销	183,448.51	
咨询及中介服务费	16,222.00	13,917.20
办公差旅及会议费	73,060.32	10,262.10
保险费	9,897.47	11,496.13
修理费	19,925.02	
业务招待费	60,640.80	
合计	1,307,780.65	499,508.71

（二十八）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	79,167.53	1,016,311.61
减:利息收入	642.33	1,466.71
加:金融机构手续费	9,721.84	9,702.40
加:未确认融资费用	27,743.61	
合计	115,990.65	1,024,547.30

（二十九）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	8,309.48	691.20
代扣个人所得税手续费返还	171.51	178.66
免缴增值税	46,523.98	51,428.52
合计	55,004.97	52,298.38

（三十）公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	14,919,000.00	-27,545,400.00
合计	14,919,000.00	-27,545,400.00

（三十一）信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-103,252.06	



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

项目	本期发生额	上期发生额
合计	-103,252.06	

(三十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约赔偿收入		2,600.00
合计		2,600.00

(三十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	6,670.55	
罚款及滞纳金支出	82,181,293.34	98,629,014.71
合计	82,187,963.89	98,629,014.71

(三十四) 所得税费用

1. 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	3,428,100.00	-6,336,257.18
合计	3,428,100.00	-6,336,257.18

(三十五) 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
资金往来	10,054,254.52	27,639,804.54
政府补助	2,727.35	867.57
银行存款利息收入	35.03	1,468.46
合计	10,057,016.90	27,642,140.57

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
支付的付现费用	400,352.98	39,373.97
保证金押金定金备用金	244,967.58	
资金往来	5,486,067.33	11,165,682.36
合计	6,131,387.89	11,205,056.33

(三十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

补充资料	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	-71,477,622.81	-120,192,783.28
加：资产减值准备及信用减值损失	103,252.06	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	347.76	
使用权资产折旧	183,100.75	
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）	6,670.55	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-14,919,000.00	27,545,400.00
财务费用（收益以“—”号填列）	27,743.61	814,488.88
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）	3,428,100.00	-6,336,257.18
存货的减少（增加以“—”号填列）	1,758,117.92	
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	110,685,265.37	-1,659,764.74
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-26,580,992.14	116,002,123.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,214,983.07	16,173,207.02
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	3,261,333.87	48,841.80
减：现金的期初余额	48,841.80	5,123,063.54
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	3,212,492.07	-5,074,221.74

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	3,261,333.87	48,841.80
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,261,333.87	48,841.80
可随时用于支付的其他货币资金		



项目	期末余额	期初余额
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	3,261,333.87	48,841.80
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		

(三十七) 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
货币资金	10,055.13	冻结
存货	3,281,936.56	法院查封保全
合计	3,291,991.69	

(三十八) 政府补助

1. 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
稳岗补贴	7,809.48	其他收益	
DSF 一次性留工培训补贴	500.00	其他收益	
合计	8,309.48		

六、公允价值

(一) 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2022 年 10 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二) 期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

	期末公允价值
--	--------



项目	第1层次	第2层次	第3层次	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产			445,502,900.00	445,502,900.00
出租及待出租的建筑物			445,502,900.00	445,502,900.00
资产合计			445,502,900.00	445,502,900.00

（三）持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产，持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场法、收益法。

（1）如果委估房产周边有可供参考的成交案例和信息，采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

（2）如果委估房产可供参考的交易案例相对较少，但房产有租约或正在招租，未来租金能够合理预测，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。

其计算公式为：评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-投资利息-投资利润。

公司选取的第三方评估机构为深圳中联资产评估有限公司，该机构具有证券业务评估资质，并出具深中联评报字[2022]第 221 号，2022 年 10 月 31 日的投资性房地产评估价值为 445,502,900.00 元。

七、关联方及关联交易

（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 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的表 决权比例(%)
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	上海市	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00

本公司最终控制人是王忠明

（二）本公司的模拟合并公司情况

本公司的模拟合并情况情况详见附注二、模拟财务报表的编制基础。



(三)本公司的合营和联营企业情况

无。

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	同一控制下的关联方
杭州新名城房地产开发有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城集团(上海)有限公司	同一控制下的关联方
苏州恒融商业经营管理有限公司	同一控制下的关联方
上海恺凯能源科技有限公司	同一控制下的关联方
浙江同益物业服务有限公司塘栖分公司	同一控制下的关联方
湖州嘉业房地产开发有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城集团（浙江）有限公司	同一控制下的关联方
嘉凯城集团股份有限公司	母公司的控股股东
嘉凯城集团嘉业有限公司	同一控制下的关联方
南京嘉业商业管理有限公司	同一控制下的关联方
上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）	同一控制下的关联方
上海中凯置业有限公司	同一控制下的关联方
无锡嘉凯城商业经营管理有限公司	同一控制下的关联方
浙江金凯物资贸易有限公司	同一控制下的关联方
浙江名城实业集团有限公司	同一控制下的关联方
浙江同益物业服务有限公司店口分公司	同一控制下的关联方
浙江中江房地产开发有限公司	同一控制下的关联方

(五)关联方交易

1.购买商品、接受劳务的关联交易

无。

2.销售商品、提供劳务的关联交易

无。

3.关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	房屋及建筑物	1,285,714.29	1,285,714.29



合计	1,285,714.29	1,542,857.13
----	--------------	--------------

本公司作为承租方

无。

4.关联担保情况

无。

5.关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	嘉凯城集团商业资产管理有限公司	4,603,500.00	3,400,445.62
应收账款	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司		53,804,729.78
其他应收款	杭州新名城房地产开发有限公司	280.00	280.00
其他应收款	嘉凯城集团股份有限公司	58,166,702.98	
其他应收款	嘉凯城集团(上海)有限公司		436,343,239.97
其他应收款	苏州恒融商业经营管理有限公司	420,230.47	
其他应收款	上海恺凯能源科技有限公司	701,373.21	
其他应收款	浙江同益物业服务有限公司塘栖分公司	100,000.00	
其他应收款	嘉凯城集团商业资产管理有限公司	7,098,855.12	2,173,500.00
合计		71,090,941.78	495,722,195.37

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	湖州嘉业房地产开发有限公司		929,574.00
其他应付款	嘉凯城(上海)互联网科技有限公司		386,268.56
其他应付款	嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司		2,000.00
其他应付款	嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司		2,000.00
其他应付款	嘉凯城集团（浙江）有限公司		30,264,804.00
其他应付款	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司		14,723.44
其他应付款	嘉凯城集团股份有限公司		117,122,169.53
其他应付款	嘉凯城集团嘉业有限公司		22,280.25
其他应付款	嘉凯城集团商业资产管理有限公司		222,480,000.00
其他应付款	上海嘉胤企业管理咨询中心（有限合伙）		10,015,000.00
其他应付款	上海中凯置业有限公司		2,226,982.00
其他应付款	无锡嘉凯城商业经营管理有限公司		2,365,000.00
其他应付款	浙江名城实业集团有限公司		581,474.57



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	浙江中江房地产开发有限公司		22,096,127.17
合计			408,508,403.52

说明：关联方往来余额按净额确认，具体详见附注二、模拟财务报表的编制基础的模拟假设。

八、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

本公司已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响情况详见附注五、（八）使用权资产和（二十一）租赁负债。

2. 其他重大财务承诺事项

截至 2022 年 10 月 31 日止，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2022 年 10 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

2022 年 11 月 28 日，嘉凯城集团股份有限公司做出专项会议纪要，主要事项如下：

经综合研判，现已初步拟定交易方案：选取诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司与杭州中江置业有限公司出售给嘉凯城(深圳)商业管理有限公司。交易方案如下：嘉凯城(深圳)商业管理有限公司参考 2022 年 10 月 31 日报表净资产数收购诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司 100%股权、嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司 100%股权；嘉凯城(深圳)商业管理有限公司按 0 元对价收购杭州中江置业有限公司 90%股权。上述股权对价款，由嘉凯城(深圳)商业管理有限公司支付至店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司、嘉凯城城镇化建设发展(平湖新埭)有限公司股东嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司。

十、其他重要事项说明

1、截至本财务报告批准报出日止，模拟合并范围内公司嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司持有的房屋存在产权限制条件，具体情况如下所示：

序号	产权编号	房屋名称	房屋用途	具体位置	建筑面积 (m ²)	产权限制条件
1	浙（2016）平湖市不动产权第 0017871；0017873；0017875；0017876；0017877；0017878；	平湖新埭城市客厅	KTV	平湖市新埭镇虹桥路东侧、新北路南侧	1,886.91	不可出售



嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

模拟财务报表附注

2022 年 1-10 月

2	浙（2016）平湖市不动产权第 0017874	平湖新埭城市客厅	超市		4,115.45	不可出售
3	浙（2016）平湖市不动产权第 0017872	平湖新埭城市客厅	电影院		2,566.78	不可出售
合计					8,569.14	

2、截至本财务报告批准报出日止，模拟合并范围内公司杭州中江置业有限公司存在长期未缴的重大的应补税款-土地增值税金额为 540,432,604.71 元，及对应的土地增值税滞纳金 349,930,111.53 元。

3、模拟合并范围内公司杭州中江置业有限公司于 2020 年 8 月与浙江乐泉房地产代理有限公司（以下简称“浙江乐泉”）签订不动产转让协议，约定将 13 套公寓售予对方，销售总价 2096.25 万元，截至 2022 年 10 月 31 日止，已收到 720 万元，还剩 1376.25 万元未收到。因杭州中江欠税在税局无法领购发票，销售的不动产无法正常办理过户，浙江乐泉遂暂停支付尾款。目前有一套公寓通过诉讼方式完成过户，其余公寓杭州中江与浙江乐泉正在通过诉讼途径配合推进中。

目前未过户的 12 套公寓，及对应赠送的 11 个车位，浙江乐泉已通过物业公司领取钥匙，并进行出租活动，其已出租公寓和车位租金收益归浙江乐泉所有。

嘉凯城（深圳）商业管理有限公司

二〇二二年十二月十四日





营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



(副本) (10-1)



名称 中喜会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙
经营范围 张增刚

成立日期 2013年11月28日
合伙期限 2013年11月28日至 长期
主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

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、清算等审计业务；代理记帐；出具审计报告；基本建设财务管理咨询；法律、法规规定的其他经营活动；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。

登记机关



2022年 02月 18日



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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日



证书序号: 0000058

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:

二〇一八年二月二十五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 蒋建文
 Full name: 蒋建文
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1975-07-29
 Date of birth: 1975-07-29
 工作单位: 中德会计师事务所
 Working unit: 中德会计师事务所
 身份证号码: 432326197507295893
 Identity card No.: 432326197507295893



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.



2022年 9 月 11 日

证书编号: 110001660002
 No. of Certificate: 110001660002
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2002 年 05 月 08 日
 Date of Issuance: 2002 /y /m /d
 2020 年 9 月换发





姓名	李志坚
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-11-24
Date of birth	
工作单位	中普会计师事务所 (特殊普通合伙) 广东分所
Working unit	
身份证号码	431127198811246016
Identity card No.	



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 re



2022年 9 月 日
by /m /d

110001630181

证书编号:
No. of Certificate

广东省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 04 月 04 日
Date of Issuance /y /m /d

