



0510202205000140  
报告文号：苏公W[2022]A795号

浙江均旭房地产开发有限公司

# 审计报告

2021年度



# 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡  
总机: 86 (510) 68798988  
传真: 86 (510) 68567788  
电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China  
Tel: 86 (510) 68798988  
Fax: 86 (510) 68567788  
E-mail: mail@gztycpa.cn

## 审计报告

苏公 W[2022]A795 号

浙江均旭房地产开发有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了浙江均旭房地产开发有限公司(以下简称浙江均旭公司)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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了浙江均旭公司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,我们独立于浙江均旭公司,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

浙江均旭公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制财务报表时，管理层负责评估浙江均旭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浙江均旭公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督浙江均旭公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(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，就可能对浙江均旭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浙江均旭公司不能持续经营。

(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。

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。



(此页无正文，为苏公W[2022]A795号审计报告之签字盖章页)



公证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·无锡

中国注册会计师

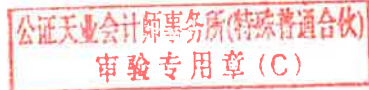
柏荣甲

中国注册会计师

武勇

2022年3月31日





# 资产负债表

2021年12月31日

会企01表

编制单位：浙江均旭房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益 (股东权益)	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	5-1	364,129,484.16	216,656,464.13	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	5-9	75,004,361.06	1,792,862.69
应收账款				应付账款	5-10	188,625,581.41	100,545,799.79
应收款项融资				预收款项			
预付款项	5-2	3,158,777.00		合同负债	5-11	1,281,022,750.46	254,737,857.80
其他应收款	5-3	1,401,741.35	342,031.00	应付职工薪酬	5-12		
存货	5-4	2,090,559,493.27	1,178,146,757.31	应交税费	5-13	51,249,540.43	8,951,409.45
合同资产				其他应付款	5-14	180,271,813.32	577,291,827.60
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	5-15	545,578,808.33	75,000,000.00
其他流动资产	5-5	72,323,724.02	32,891,770.63	其他流动负债	5-16	76,861,365.03	14,146,500.06
<b>流动资产合计</b>		<b>2,531,573,219.80</b>	<b>1,428,037,023.07</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>2,398,614,220.04</b>	<b>1,032,466,257.39</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款	5-17		175,000,000.00
其他债权投资				应付债券			
长期应收款	5-6	25,979,000.00	25,979,000.00	其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产				预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	5-7	3,093,417.70	3,093,417.70
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				<b>非流动负债合计</b>		<b>3,093,417.70</b>	<b>178,093,417.70</b>
无形资产				<b>负债合计</b>		<b>2,401,707,637.74</b>	<b>1,210,559,675.09</b>
开发支出				<b>所有者权益：</b>			
商誉				实收资本（或股本）	5-18	280,000,000.00	280,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产	5-7	38,846,345.04	4,086,694.66	其中：优先股			
其他非流动资产	5-8	76,566,089.06	29,474,794.81	永续债			
<b>非流动资产合计</b>		<b>141,391,434.10</b>	<b>59,540,489.47</b>	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	5-19	-8,742,983.84	-2,982,162.55
				<b>所有者权益合计</b>		<b>271,257,016.16</b>	<b>277,017,837.45</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,672,964,653.90</b>	<b>1,487,577,512.54</b>	<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>2,672,964,653.90</b>	<b>1,487,577,512.54</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

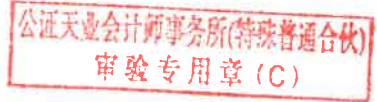
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利 润 表

2021年度



会企02表

编制单位：浙江均旭房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
税金及附加	5-20	2,104,689.10	1,539,157.95
销售费用	5-21	7,431,787.29	3,393,047.56
管理费用	5-22	102,422.10	40,858.32
研发费用			
财务费用	5-23	-6,435,330.81	-939,887.36
其中：利息费用			
利息收入	5-23	6,581,174.86	956,408.70
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5-24	-82,191.00	-10,269.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-3,285,758.68</b>	<b>-4,043,445.47</b>
加：营业外收入	5-25	574,513.51	70,337.63
减：营业外支出	5-26	5,000,000.00	2,331.67
<b>三、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-7,711,245.17</b>	<b>-3,975,439.51</b>
减：所得税费用	5-27	-1,950,423.88	-993,276.96
<b>四、净利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-5,760,821.29</b>	<b>-2,982,162.55</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,760,821.29	-2,982,162.55
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额：</b>			
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-5,760,821.29</b>	<b>-2,982,162.55</b>
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

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



会企03表

编制单位：浙江均旭房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,118,650,561.24	277,664,265.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5-28	7,455,688.37	8,023,446.43
<b>现金流入小计</b>		<b>1,126,106,249.61</b>	<b>285,687,711.43</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		715,121,910.48	657,072,470.95
支付给职工以及为职工支付的现金		62,169.37	44,429.40
支付的各项税费		47,102,654.39	7,532,311.78
支付其他与经营活动有关的现金	5-28	64,976,610.03	15,772,507.40
<b>现金流出小计</b>		<b>827,263,344.27</b>	<b>680,421,719.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>298,842,905.34</b>	<b>-394,734,008.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额			
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			
<b>现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金			
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			
<b>现金流出小计</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金		633,000,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5-28		364,174,500.00
<b>现金流入小计</b>		<b>633,000,000.00</b>	<b>614,174,500.00</b>
偿还债务所支付的现金		338,300,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		84,069,885.31	2,784,027.77
支付其他与筹资活动有关的现金	5-28	362,000,000.00	
<b>现金流出小计</b>		<b>784,369,885.31</b>	<b>2,784,027.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-151,369,885.31</b>	<b>611,390,472.23</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>147,473,020.03</b>	<b>216,656,464.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额		216,656,464.13	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>364,129,484.16</b>	<b>216,656,464.13</b>

后附财务报表附注为本报表的组成部分

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

会企04表  
金额单位：人民币元



编制单位：浙江均旭房地产开发有限公司

项目	附注	本期					所有者权益合计	
		股本	其他权益工具			资本公积		
			优先股	永续债	其他			
一、上年期末余额		280,000,000.00					-2,982,162.55	277,017,837.45
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额		280,000,000.00					-2,982,162.55	277,017,837.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,760,821.29	-5,760,821.29
（一）综合收益总额							-5,760,821.29	-5,760,821.29
（二）所有者投入和减少资本								
1、所有者投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入所有者权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、对所有者（或股东）的分配								
3、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年期末余额		280,000,000.00					-8,742,983.84	271,257,016.16

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

会企04表

金额单位：人民币元



编制单位：浙江均旭房地产开发有限公司

项目	附注	上期					所有者权益合计
		股本	其他权益工具			减：库存股	
			优先股	永续债	其他		
一、上年期末余额		280,000,000.00					280,000,000.00
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额		280,000,000.00					280,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							-2,982,162.55
（二）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者（或股东）的分配							
3、其他							
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额		280,000,000.00					277,017,837.45

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

### 一、公司基本情况

#### 1、公司的历史沿革

浙江均旭房地产开发有限公司（以下简称本公司）由无锡东方易谷信息技术有限公司和宁波旭辉置业有限公司共同发起设立的有限责任公司，成立于2019年11月14日。设立时注册资本人民币28,000万元，出资比例分别为60.00%、40.00%。

本公司在宁波市市场监督管理局杭州湾新区分局登记注册，法定代表人为徐文武，统一社会信用代码为91330201MA2GUW0T35。

#### 2、公司的注册地和组织形式

本公司的注册地：浙江省宁波杭州湾新区兴慈一路290号3号楼104-7室；

本公司实际经营地址：浙江省宁波市海曙区月湖街道柳汀街225号月湖金汇大厦19楼；

本公司的公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）。

#### 3、公司的业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质为房地产开发和销售。

本公司经营范围：房地产开发、建设；商品房销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、财务报表的编制基础

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》、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。

#### 2、持续经营

公司综合评价目前可获取的信息，自报告期末起12个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素。

### 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本公司主要从事房地产开发和销售。本公司根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了若干项具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法（附注三、9/10/11）、存货的计价方法（附注三、12）、固定资产折旧和无形资产摊销（附注三、17/20）、收入的确认时点（附注三、26）等。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### 3. 营业周期

正常营业周期，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。本公司营业周期较短，以一年（12 个月）作为正常营业周期。

#### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### （1）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排；合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。

通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：

- 1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

##### （2）共同经营的会计处理

合营方根据其在共同经营中利益份额确认相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### 6. 现金及现金等价物的确定标准

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（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。

#### 7. 外币业务和外币报表折算

##### (1) 外币业务核算方法

本公司外币业务采用交易发生日的即期近似汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。该即期近似汇率指交易发生日当月初中国人民银行公布的市场汇率中间价。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

##### (2) 外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期近似汇率折算；2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

#### 8. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 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, 且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)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。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的, 应当终止原金融负债, 同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产, 是指按照合同条款规定, 在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日, 是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

## (2) 金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式, 在此情形下, 所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类, 否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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, 其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款, 本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类:

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以摊余成本计量的金融资产: 本公司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; 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。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, 其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失, 均计入当期损益。

### 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

金融资产同时符合下列条件的, 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: 本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标; 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。对于此类金融资产, 采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息

收入或费用。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

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

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 2) 财务担保合同负债

财务担保合同指，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，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

#### 3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

#### 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合同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。

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### (5) 金融工具（不含应收账款）减值

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允减值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。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。

通常逾期 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工

具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### (6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- 1) 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- 2) 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

##### A. 终止确认所转移的金融资产：

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移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根据《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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分收到的对价，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根据《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。

##### B. 继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。



继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

#### C. 继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

##### (7) 金融工具的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，

- 1) 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示；
- 2) 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；
- 3) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

##### (8) 金融工具公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

##### 1) 估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，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。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

##### 2) 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 9. 应收票据

本公司对于应收票据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，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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
组合名称	依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行或其他金融机构
商业承兑汇票	承兑人为非金融机构，
按组合计提坏账准备的方法	
银行承兑汇票	不提坏账准备
商业承兑汇票	账龄连续计算，按类似信用风险特征组合计提

### 10. 应收账款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终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，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。

本公司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：

确定组合的依据	
组合名称	依据
信用风险特征组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征
合并范围内关联方应收账款组合	本公司合并范围内的子公司应收账款

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款坏账准备计提比例
3个月以内	0%
4个月至1年	3%
1至2年	20%
2至3年	50%

账龄	应收账款坏账准备计提比例
3年以上	100%

合并范围内关联方应收款项组合，一般不提坏账准备，子公司超额亏损时单独减值测试。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

### 11. 其他应收款

对于其他应收款的减值损失计量，比照前述金融工具（不含应收账款）减值处理。

### 12. 存货

(1) 存货的分类：本公司存货是指在日常活动中持有以备出售的商品、提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括在途物资、原材料、库存商品、低值易耗品、受托代销商品、加工商品和房地产开发产品等。

房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

(2) 存货的计价：存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。领用或发出存货时按加权平均法计价。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：用于出售的材料和商品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销采用一次转销法。

### 13. 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 14. 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；公司已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

### 15. 长期股权投资

#### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一

起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

## (2) 初始投资成本的确定

### 1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

### 2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## (3) 后续计量及损益确认

### 1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### 2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资

时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

#### （4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 16. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类：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。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 17. 固定资产

(1) 固定资产确认条件：固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其它与经营有关的工器具等。于该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

(2) 固定资产折旧方法：固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业供给经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20~25年	3%、5%	3.88%~4.85%
房屋装修	5年	0%	20%
机器、机械设备	10~15年	3%、5%	6.47%~9.70%
运输工具	8~10年	3%、5%	9.70%~12.13%
营业及其他设备	4~6年	3%、5%	16.17%~24.25%

## 18. 在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 19. 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时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是指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。

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 20. 无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货



币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

## 2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	土地使用权证及合同使用期限
商标权	10年	法律规定的年限
应用软件	5年	预计使用年限
特许权使用费	20年	合同规定的年限

### (3) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

### (4) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 21. 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。

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。

## 22. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，有明确收益期限或可使用期限，按收益期限或可使用期限摊销，没有明确收益期限或可使用期限的按5年平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

## 23. 职工薪酬

### （1）短期薪酬会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## (2) 离职后福利的会计处理

### 1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，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。

### 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。

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) 辞退福利的处理方法

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提出给予补偿，本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 24. 预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务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：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3) 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。

## 25. 股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### 1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方

服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

### 2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### 3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 26. 收入

### (1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户

就该商品负有现时付款义务；2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；5)客户已接受该商品；6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## (2) 收入计量原则

1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## (3) 收入确认具体原则：

1) 销售商品：销售产品属于在某一时刻履行的履约义务，公司在销售商品价款已收到或取得索取价款的权利、转移商品所有权凭证或交付实物时确认为收入。

2) 让渡资产收入：本公司与客户之间提供的租赁和物业管理等履约服务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期限内平均分摊。

## 27. 政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，冲减资产账面价值或确认为递延收益。政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，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判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用

于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(3) 与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### (4) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

对于综合性项目的政府补助，将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助，根据与政府部门签订的合同约定，计入当期损益或者在项目期内分期确认为当期收益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

## 28. 合同资产和合同负债

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

公司将拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值损失。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。本公司在客户实际支付款项时和到期应付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。

## 29. 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

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、清偿负债同时进行时，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 30. 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。

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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别就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，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

#### (1) 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。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对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。否则，租赁资产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。

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，折现率为租赁内含利率。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，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 1) 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 2) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 3) 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司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。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）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。

## (2) 本公司作为出租人

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，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，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，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按前述金融工具的会计政策进行会计处理。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。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其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进行分摊，分期计入当期损益。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。

## 31. 重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表各项目无影响。

## （2）重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 32. 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，本公司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）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，以预期损失为基础核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。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应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### （2）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。

### （3）非金融非流动资产减值准备

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。

#### （4）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。

#### （5）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一定的不确定性。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。

### 四、税项

#### 1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入销项税额减可抵扣进项税后的余额	9%
城建税	应缴流转税额	5%
教育费附加	应缴流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	土地面积每平方米计算	4.5 元
土地增值税	预售金额减相关税费及附加	2%

#### 2. 税收优惠

本公司报告期内无税收优惠政策。

### 五、财务报表项目注释（下列项目如无特殊说明，金额均以人民币元为单位。）

下列项目期初余额为 2021 年 1 月 1 日余额，期末余额为 2021 年 12 月 31 日余额

### 5-1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	364,129,484.16	216,656,464.13
合计	<b>364,129,484.16</b>	<b>216,656,464.13</b>

报告期末货币资金中除房地产预售监管资金 296,768,462.52 元外，无因抵押、质押、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。

### 5-2、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,158,777.00	100.00		
合计	<b>3,158,777.00</b>	<b>100.00</b>		

报告期末无账龄超过 1 年且金额重要的预付款项。

#### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

报告期末按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 3,158,777.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例 100.00%。

### 5-3、其他应收款

项目列示

#### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,401,741.35	342,031.00
合计	<b>1,401,741.35</b>	<b>342,031.00</b>

其他应收款

(1) 按账龄披露

项目	期末余额	期初余额
3个月以内	351,901.35	10,000.00
4个月至1年	800,000.00	342,300.00
1至2年	342,300.00	
<b>其他应收款账面余额合计</b>	<b>1,494,201.35</b>	<b>3,080,862.70</b>
减：坏账准备	92,460.00	10,269.00
<b>其他应收款账面价值合计</b>	<b>1,401,741.35</b>	<b>342,031.00</b>

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
短期保证金	1,342,300.00	352,300.00
经营性垫款	151,901.35	
<b>其他应收款账面余额合计</b>	<b>1,494,201.35</b>	<b>2,988,402.70</b>

(3) 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)	
2021年1月1日余额		10,269.00		10,269.00
2021年1月1日余额在本期				
--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		82,191.00		82,191.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
<b>2021年12月31日余额</b>		<b>92,460.00</b>		<b>92,460.00</b>

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用风险组合	10,269.00	82,191.00				92,460.00
合计	10,269.00	82,191.00				92,460.00

(5) 本期无核销其他应收款。

(6) 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
宁波杭州湾新区海泽市政投资有限公司	保证金	1,000,000.00	1年以内	66.93	24,000.00
宁波杭州湾新区开发建设有限公司商业管理分公司	保证金	342,300.00	1至2年	22.91	68,460.00
国网浙江省电力有限公司宁波供电公司	其他垫款	120,526.85	3个月以内	8.07	
宁波杭州湾新区自来水有限公司	其他垫款	31,374.50	3个月以内	2.09	
合计		1,494,201.35		100.00	92,460.00

(7) 报告期末本公司无涉及政府补助的应收款项。

#### 5-4、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	2,090,559,493.27		2,090,559,493.27
合计	2,090,559,493.27		2,090,559,493.27

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	1,178,146,757.31		1,178,146,757.31
合计	1,178,146,757.31		1,178,146,757.31

(2) 本公司期末存货无跌价准备情况。

(3) 在建开发产品明细

单位：万元人民币

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
宁波杭州湾新区世外城	2020年4月	2022年1月	302,997.00	117,814.67	209,055.95	

(4) 报告期末, 本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为 94,354,100.88 元, 本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 6.1052%。

(5) 无锡商业大厦大东方股份有限公司和旭辉集团股份有限公司按持股比提供保证、宁波杭州湾新区康乐宜居区块(10#-c) 102,415 m<sup>2</sup>土地使用权(账面价值 67,877 万元)抵押获取借款 54,470 万元。

### 5-5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣的增值税进项税	41,322,973.48	26,727,114.49
预缴土地增值税	2,715,7682.3	5,400,442.58
预缴其他税费	3,843,068.24	764,213.56
合计	72,323,724.02	32,891,770.63

### 5-6、长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
开竣工履约保证金	25,979,000.00		25,979,000.00
合计	25,979,000.00		25,979,000.00

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
开竣工履约保证金	25,979,000.00		25,979,000.00
合计	25,979,000.00		25,979,000.00

本公司向宁波杭州湾新区开发建设管理委员会缴纳的履约保证金, 在本公司开发宗地整体竣工时无息返还。合同约定科教项目在取得施工许可证后 18 个月竣工, 住宅项目在取得施工许可证后 27 个月内竣工。

报告期末对所有保证金单独进行减值测试, 没有发现需计提减值的长期应收款。

5-7、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	期末余额		期初余额	
	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
减值准备	92,460.00	23,115.00	10,269.00	2,567.25
可抵扣亏损			16,336,509.65	4,084,127.41
预计负债	155,292,920.13	38,823,230.04		
合计	<b>155,292,920.13</b>	<b>38,823,230.04</b>	<b>16,346,778.65</b>	<b>4,086,694.66</b>

(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
已纳税合同成本	12,373,670.81	3,093,417.70	12,373,670.81	3,093,417.70
合计	<b>12,373,670.81</b>	<b>3,093,417.70</b>	<b>12,373,670.81</b>	<b>3,093,417.70</b>

5-8、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同成本	76,566,089.06	29,474,794.81
合计	<b>76,566,089.06</b>	<b>29,474,794.81</b>

本公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本公司将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

5-9、应付票据

(1) 应付票据列示

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	75,004,361.06	1,792,862.69
合计	<b>75,004,361.06</b>	<b>1,792,862.69</b>

报告期末，本公司无已到期未支付的应付票据。



**5-10、应付账款****(1) 应付账款按账龄列示**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	187,809,353.57	100,545,799.79
1至2年	816,227.84	
合计	<b>188,625,581.41</b>	<b>100,545,799.79</b>

(2) 本公司无账龄超过1年的重要应付账款。

(3) 无锡商业大厦大东方股份有限公司和旭辉集团股份有限公司按持股比例对本公司截至2021年12月31日的应付款项9,900万元提供保证担保。

**5-11、合同负债****(1) 合同负债按账龄列示**

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,120,204,760.00	254,737,857.80
1至2年	160,817,990.46	
合计	<b>1,281,022,750.46</b>	<b>254,737,857.80</b>

**5-12、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		42,511.41	42,511.41	
二、离职后福利-设定提存计划		19,657.96	19,657.96	
合计		<b>62,169.37</b>	<b>62,169.37</b>	

**(2) 短期薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴				
2、职工福利费				
3、社会保险费		41,853.41	41,853.41	
其中：医疗保险费		41,191.10	41,191.10	
工伤保险费		662.31	662.31	
生育保险费				
4、住房公积金		658.00	658.00	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费				
合计		42,511.41	42,511.41	

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		17,187.74	17,187.74	
2、失业保险费		2,470.22	2,470.22	
合计		19,657.96	19,657.96	

## 5-13、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,559,144.54	4,901,140.98
所得税	32,809,226.50	
城市维护建设税	565,712.47	188,168.48
土地使用税	912,390.75	608,260.50
土地增值税	6,755,128.81	2,659,447.83
印花税	82,224.9	406,223.20
教育费附加	565,712.46	188,168.46
合计	51,249,540.43	4,050,268.47

## 5-14、其他应付款

## 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	6,984,226.68	38,178,710.60
应付股利		
其他应付款	173,287,586.64	539,113,117.00
合计	180,271,813.32	539,113,117.00

## 应付利息

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息的长期借款利息		362,847.21

项目	期末余额	期初余额
股东借款利息	6,984,226.68	37,815,863.39
合计	6,984,226.68	38,178,710.60

期末无已逾期未支付的利息情况。

#### 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
保证金	650,000.00	350,000.00
借款	158,092,500.00	520,092,500.00
应付费用	13,985,086.54	17,110,616.90
其他暂收款项	560,000.10	1,560,000.10
合计	173,287,586.64	539,113,117.00

(2) 报告期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

#### 5-15、一年内的到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	545,578,808.33	75,000,000.00
合计	545,578,808.33	75,000,000.00

#### 5-16、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	76,861,365.03	14,146,500.06
合计	76,861,365.03	14,146,500.06

#### 5-17、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		250,000,000.00
担保借款	544,700,000.00	
长期借款利息	878,808.33	

项目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的长期借款	545,578,808.33	75,000,000.00
合计		<b>175,000,000.00</b>

无锡商业大厦大东方股份有限公司和旭辉集团股份有限公司按持股比例提供保证、宁波杭州湾新区康乐宜居区块（10#-c）102,415 m<sup>2</sup>土地使用权抵押获得借款 54,470 万元。

#### 5-18、实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无锡东方易谷信息技术有限公司	168,000,000.00			168,000,000.00
宁波旭辉置业有限公司	112,000,000.00			112,000,000.00
合计	<b>280,000,000.00</b>			<b>280,000,000.00</b>

#### 5-19、未分配利润

项目	本期	上期
期初未分配利润	-2,982,162.55	
加：本期净利润	-5,760,821.29	-2,982,162.55
期末未分配利润	<b>-8,742,983.84</b>	<b>-2,982,162.55</b>

#### 5-20、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	1,216,521.00	709,637.25
印花税	888,168.10	829,520.70
合计	<b>2,104,689.10</b>	<b>1,539,157.95</b>

#### 5-21、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		6,424.00
办公费	361,923.71	
广告宣传费	4,105,331.31	2,771,906.16
能源费		83,673.42
交通差旅费	23,204.79	3,208.58

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	287,778.74	114,025.24
邮电通讯费	52,994.96	
物业管理费	2,520,748.41	
其他销售费用	79,805.37	413,810.16
合计	<b>7,431,787.29</b>	<b>413,810.16</b>

## 5-22、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	62,169.37	38,005.40
业务招待费	20,892.00	
中介及咨询费用	19,247.52	
邮电通讯费	113.21	
办公费用		1,592.92
其他管理费用		1,260.00
合计	<b>102,422.10</b>	<b>2,852.92</b>

## 5-23、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：存款利息收入	6,581,174.86	956,408.70
手续费支出	145,844.05	16,521.34
合计	<b>-6,435,330.81</b>	<b>-939,887.36</b>

## 5-24、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	-82,191.00	-10,269.00
合计	<b>-82,191.00</b>	<b>-10,269.00</b>

## 5-25、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款	574,511.44	70,337.00	574,511.44
其他	2.07	0.63	2.07
合计	<b>574,513.51</b>	<b>70,337.63</b>	<b>574,513.51</b>

## 5-26、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金		2,331.67	
公益捐赠支出	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	<b>5,000,000.00</b>	<b>2,331.67</b>	<b>5,000,000.00</b>

## 5-27、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	32,809,226.50	
递延所得税费用	-34,759,650.38	-993,276.96
合计	<b>-1,950,423.88</b>	<b>-993,276.96</b>

## 5-28、现金流量表附注

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息	6,581,174.86	956,408.70
营业外收入	574,513.51	70,337.63
保证金	300,000.00	5,436,700.00
其他经营性往来		1,560,000.10
合计	<b>7,455,688.37</b>	<b>8,023,446.43</b>

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现的销售费用及管理费用	57,688,864.63	15,753,654.39
手续费支出	145,844.05	16,521.34

项目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	5,000,000.00	
其他营业外支出		2,331.67
保证金	990,000.00	
其他款项	1,151,901.35	
合计	64,976,610.03	2,331.67

## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款		364,174,500.00
合计		364,174,500.00

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	362,000,000.00	
合计	362,000,000.00	

## 5-29、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

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	-5,760,821.29	-2,982,162.55
加: 信用减值准备	82,191.00	10,269.00
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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		
固定资产报废损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少	-34,759,650.38	-4,086,694.66
递延所得税负债增加		3,093,417.70
存货的减少	-858,658,526.24	-1,137,184,018.94
经营性应收项目的减少	-51,391,972.60	409,586,700.00

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加	1,249,331,684.85	336,828,481.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>298,842,905.34</b>	<b>-394,734,008.10</b>
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	364,129,484.16	216,656,464.13
减: 现金的期初余额	216,656,464.13	
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	<b>147,473,020.03</b>	<b>216,656,464.13</b>

## (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	<b>364,129,484.16</b>	<b>216,656,464.13</b>
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	364,129,484.16	216,656,464.13
可随时用于支付的其他货币资金		
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	<b>364,129,484.16</b>	<b>216,656,464.13</b>
其中: 使用受限制的现金和现金等价物	296,768,462.52	167,852,573.71

## 5-30、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	296,768,462.52	房地产预售监管资金
存货	678,770,000.00	抵押于银行用于融资



## 六、关联方及关联交易

### 1、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(%)
无锡东方易谷信息技术有限公司	无锡	软件与信息技术服务	160,000,000.00	60.00	60.00

本公司最终控制方王均金。

### 2、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
宁波旭辉置业有限公司	持股 40%
温州鹿盛置业有限公司	持股 40%股东的实际控制人的子公司
武汉均瑶房地产开发有限公司	同一控制人
旭辉集团股份有限公司	持股 40%股东的实际控制人
无锡商业大厦大东方股份有限公司	实际控制人

### 3、关联方交易

#### (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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
温州鹿盛置业有限公司	咨询服务		16,509,433.96
宁波旭辉置业有限公司	咨询服务		15,943,396.22
武汉均瑶房地产开发有限公司	咨询服务	943,396.23	1,067,459.43
宁波旭辉置业有限公司	咨询服务	22,099,295.44	

#### (2) 关联方担保

##### 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
旭辉集团股份有限公司	5,000,000.00	2020/10/22	2022/10/10	否
旭辉集团股份有限公司	30,000,000.00	2020/10/22	2022/12/30	否
旭辉集团股份有限公司	5,000,000.00	2020/11/10	2022/10/10	否
旭辉集团股份有限公司	10,000,000.00	2020/11/10	2022/11/30	否
旭辉集团股份有限公司	20,000,000.00	2020/11/10	2022/12/30	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
旭辉集团股份有限公司	5,000,000.00	2020/11/18	2022/10/10	否
旭辉集团股份有限公司	10,000,000.00	2020/11/18	2022/11/10	否
旭辉集团股份有限公司	20,000,000.00	2020/11/18	2022/12/30	否
旭辉集团股份有限公司	72,000,000.00	2021/1/27	2022/12/30	否
旭辉集团股份有限公司	10,000,000.00	2021/1/27	2022/12/30	否
旭辉集团股份有限公司	37,700,000.00	2021/2/25	2022/12/30	否
旭辉集团股份有限公司	5,000,000.00	2021/2/25	2022/11/10	否
旭辉集团股份有限公司	300,000,000.00	2021/6/29	2022/12/30	否
旭辉集团股份有限公司	15,000,000.00	2021/6/29	2022/11/10	否
旭辉集团股份有限公司	15,000,000.00	2021/1/11	2022/1/11	否
旭辉集团股份有限公司	5,000,000.00	2021/1/11	2022/1/11	否
旭辉集团股份有限公司	40,000,000.00	2021/1/20	2022/1/20	否
旭辉集团股份有限公司	16,000,000.00	2021/5/24	2022/5/20	否
旭辉集团股份有限公司	18,000,000.00	2021/6/22	2022/6/20	否
旭辉集团股份有限公司	5,000,000.00	2021/4/29	2022/4/28	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	5,000,000.00	2020/10/22	2022/10/10	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	30,000,000.00	2020/10/22	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	5,000,000.00	2020/11/10	2022/10/10	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	10,000,000.00	2020/11/10	2022/11/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	20,000,000.00	2020/11/10	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	5,000,000.00	2020/11/18	2022/10/10	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	10,000,000.00	2020/11/18	2022/11/10	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	20,000,000.00	2020/11/18	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	72,000,000.00	2021/1/27	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	10,000,000.00	2021/1/27	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	37,700,000.00	2021/2/25	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	5,000,000.00	2021/2/25	2022/11/10	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	300,000,000.00	2021/6/29	2022/12/30	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	15,000,000.00	2021/6/29	2022/11/10	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	15,000,000.00	2021/1/11	2022/1/11	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	5,000,000.00	2021/1/11	2022/1/11	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	40,000,000.00	2021/1/20	2022/1/20	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	16,000,000.00	2021/5/24	2022/5/20	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
无锡商业大厦大东方股份有限公司	18,000,000.00	2021/6/22	2022/6/20	否
无锡商业大厦大东方股份有限公司	5,000,000.00	2021/4/29	2022/4/28	否

## (3) 其他关联方交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡东方易谷信息技术有限公司	利息支出	14,089,835.01	22,689,518.08
宁波旭辉置业有限公司	利息支出	9,247,445.55	15,126,345.31

## 4、 关联方应收应付款项

## (1) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	宁波旭辉置业有限公司	6,369,263.40	8,139,306.00
应付利息	无锡东方易谷信息技术有限公司	4,239,602.68	22,689,518.08
应付利息	宁波旭辉置业有限公司	2,744,624.00	15,126,345.31
其他应付款	无锡东方易谷信息技术有限公司	96,055,500.00	312,055,500.00
其他应付款	宁波旭辉置业有限公司	62,037,000.00	208,037,000.00
应付账款	武汉均瑶房地产开发有限公司	943,396.23	

## 七、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

## 2、 或有事项

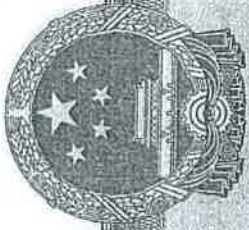
本公司无未决诉讼或仲裁及为其他单位提供债务担保等产生或有负债的事项。

## 八、 资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

浙江均旭房地产开发有限公司

2022年3月31日



# 营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)



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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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，出具有关的报告；管理企业建设项目，编制基本建设决算审计报告；其他法律法规规定的业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2022年01月09日

证书序号: 0001561

# 说明

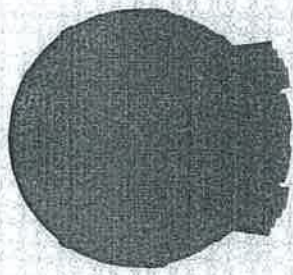
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一三年三月五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

张彩斌

主任会计师:

经营场所:

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

32020028

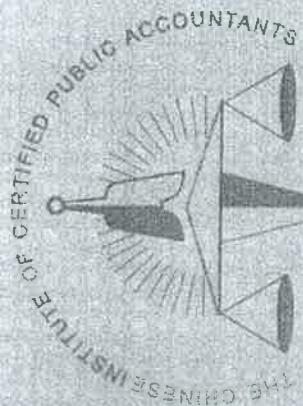
批准执业文号:

苏财会[2013]36号

批准执业日期:

2013年09月12日





姓名: 柏荣甲  
 Full name: 柏荣甲  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1985-05-07  
 Date of birth: 1985-05-07  
 工作单位: 江苏公证天业会计师事务所有限公司  
 Working unit: 江苏公证天业会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 320911198505076617  
 Identity card No.: 320911198505076617



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.



柏荣甲(320200280089)  
 您已通过2021年年检  
 江苏省注册会计师协会

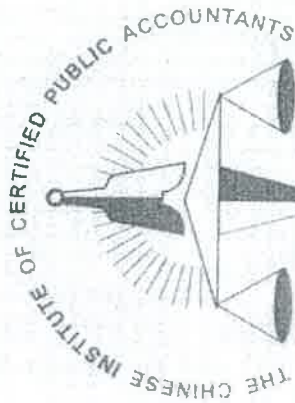
证书编号:  
 No. of Certificate 320200280089

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 年 月 日

年 月 日  
 /y /m /d

二〇二一 年 五 月 三十 日



中国注册会计师协会

姓名 武勇

性别 男

出生日期 1978-08-24

工作单位 江苏公证会计师事务所

身份证号码 320204780824231

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 renewal.

证书编号:  
No. of Certificate

320200280039

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2021 年 4 月 20 日



武勇(320200280039)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会

