

海门康建科技产业园运营管理有限公司

审计报告

中天运[2019]审字第 01907 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

- 1、 审计报告
- 2、 资产负债表
- 3、 利润表
- 4、 现金流量表
- 5、 所有者权益变动表
- 6、 财务报表附注
- 7、 事务所营业执照复印件
- 8、 签字注册会计师资质证明复印件

审计报告

中天运[2019]审字第 01907 号

康佳集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了海门康建科技产业园运营管理有限公司（以下简称海门康建公司）财务报表，包括 2019 年 9 月 16 日的资产负债表，自 2019 年 7 月 25 日至 2019 年 9 月 16 日期间的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了海门康建公司 2019 年 9 月 16 日的财务状况以及自 2019 年 7 月 25 日至 2019 年 9 月 16 日期间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，我们独立于海门康建公司，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

海门康建公司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，管理层负责评估海门康建公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海门康建公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海门康建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，就可能导致对海门康建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海门康建公司不能持续经营。

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

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

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

二〇一九年九月二十七日

中国注册会计师：



资产负债表

编制单位:海门康建科技产业园运营管理有限公司 2019 年 9 月 16 日 单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	五、（一）	35,750,000.00	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	五、（二）	305,000,000.00	
其他应收款			
存货			
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			
流动资产合计		340,750,000.00	-
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
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			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			-

资产总计		340,750,000.00	-
法定代表人：林洪藩	主管会计工作负责人：平衡	会计机构负责人：平衡	

资产负债表（续）

编制单位：海门康建科技产业园运营管理有限公司 2019 年 9 月 16 日 单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
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			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款	五、（三）	241,671,500.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		241,671,500.00	-
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			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		241,671,500.00	-
所有者权益：			
实收资本	五、（四）	100,000,000.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、（五）	-921,500.00	
所有者权益合计		99,078,500.00	-
负债和所有者权益总计		340,750,000.00	-
法定代表人：林洪藩 主管会计工作负责人：平衡 会计机构负责人：平衡			

利润表

编制单位：海门康建科技产业园运营管理有限公司 2019 年 7 月 25 日-2019 年 9 月 单位：人民币元
16 日

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	五、（六）	921,500.00	
其中：利息费用		921,500.00	
利息收入			
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（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-921,500.00	-



加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-921,500.00	-
减：所得税费用			
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）		-921,500.00	-
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-921,500.00	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-921,500.00	-
七、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：林洪藩

主管会计工作负责人：平衡

会计机构负责人：平衡

现金流量表

编制单位：海门康建科技产业园运营管理有限公司

2019 年 7 月 25 日-2019 年 9 月 16 日

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			

经营活动现金流入小计	-	-
购买商品、接受劳务支付的现金	305,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计	305,000,000.00	-
经营活动产生的现金流量净额	-305,000,000.00	-
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	
取得借款收到的现金	240,750,000.00	
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	340,750,000.00	-
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	340,750,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	35,750,000.00	-
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额	35,750,000.00	-

法定代表人：林洪藩

主管会计工作负责人：平衡

会计机构负责人：平衡



所有者权益变动表

编制单位：海门康建科技产业园运营管理有限公司

2019 年 7 月 25 日-2019 年 9 月 16 日

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额												-
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-921,500.00	99,078,500.00
（一）综合收益总额											-921,500.00	-921,500.00
（二）所有者投入和减少资本		100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00
1.所有者投入的资本		100,000,000.00										100,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积												-
2.对所有者的分配												-
3.其他												-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

法定代表人：林洪藩	主管会计工作负责人：平衡
	会计机构负责人：平衡

编制单位: 海门康建科技产业园运营管理有限公司 2019年7月25日-2019年9月16日 单位: 人民币元

[illegible]

法定代表人：林洪藩

会计机构负责人：平衡

海门康建科技产业园运营管理有限公司

财务报表附注

2019 年 7 月 25 日——2019 年 9 月 16 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、基本情况

海门康建科技产业园运营管理有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由康佳集团股份有限公司（出资比例 70%）、海门鸿麦置业有限公司（出资比例 29%）及海门市融辉置业有限公司（出资比例 1%）出资成立的有限责任公司。公司成立于 2019 年 7 月 25 日，取得统一社会信用代码为 91320684MA1YRWRX6M 的营业执照，注册资本为人民币一亿元，法定代表人林洪藩。

公司的注册地址为南通市海门市海门街道富江南路 698 号内 9 号房。

公司的母公司是康佳集团股份有限公司，最终控制方为国务院国有资产监督管理委员会。

经营范围：科技产业园开发及运营管理；产业园范围内市政基础设施建设；自由房屋租赁；物业管理；智能终端设备技术开发、转让、服务；科技公司孵化器；工业产品研发、科技研发及技术交流；高科技电子产品开发、生产、销售；停车场管理服务；会议及展览服务。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 9 月 27 日决议批准。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下三点所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2019 年 9 月 16 日的财务状况以及 2019 年 7 月 25 日至 2019 年 9 月 16 日期间的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本公司设立不足一年，本财务报表会计期间为2019年7月25日至2019年9月16日。

（三）记账本位币

人民币为本公司及经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

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

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产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账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

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

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且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；（3）该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。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，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

7、权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（七） 金融资产减值

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

1、减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

（1）应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，除了单项评估信用风险的应收票据外，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分

（2）应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为无需单项评估信用风险，以账龄作为信用风险特征的应收款项。
工程款组合	本组合为工程相关应收款项。
合并范围内公司组合	应收合并范围内公司的款项

（3）其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合为无需单项评估信用风险，以账龄作为信用风险特征的其他应收款。
低风险组合	以备用金、保证金、押金等风险极低的其他应收款为信用风险特征。
合并范围内公司组合	应收合并范围内公司的其他应收款。

（4）长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
融资租赁组合	以融资租赁相关的长期应收款为信用风险特征
特许经营权组合	以 PPP 项目等相关的长期应收款为信用风险特征

（八）存货

1、存货的分类

本公司存货主要包括原材料、半成品、库存商品、发出商品、周转材料、房地产存货（开

发产品、开发成本）、建造合同形成的已完工未结算资产。

（1）开发产品是指已建成、待出售的物业。

（2）开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

（3）建造合同形成的已完工未结算资产指在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分。

2、存货取得和发出的计价方法

（1）一般存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按移动加权平均法计价；库存商品以计划成本核算，对库存商品的计划成本和实际成本之间的差异，通过成本差异科目核算，并按期结转发出存货应负担的成本差异，将计划成本调整为实际成本。

（2）房地产存货的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量，存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

（3）建造合同的计价方法

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，

提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产分类和折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）	折旧方法
房屋建筑物	20-40	10.00	2.25-4.50	年限平均法
机器设备	10	10.00	9.00	年限平均法
电子设备	5	10.00	18.00	年限平均法
运输设备	5	10.00	18.00	年限平均法
其他设备	5	10.00	18.00	年限平均法

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。

3、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）“非流动非金融资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计

提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

（十一）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十二）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入

（十三）重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

无。

2、重要会计估计变更

无。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税减去可抵扣进项税额后的余额	6%、9%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育附加	缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表重要项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		

银行存款	35,750,000.00
其他货币资金	
合计	35,750,000.00
其中:存放在境外的款项总额	

(二) 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	305,000,000.00	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	305,000,000.00	100.00		

2、预付款项期末余额前五名单位情况:

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
1.海门市财政局	305,000,000.00	100.00	未到期
合 计	305,000,000.00	100.00	—

(三) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	241,671,500.00	
合计	241,671,500.00	

1、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	241,671,500.00	
合计	241,671,500.00	

其他应付款前五名:

公司名称	期末余额	期初余额
康佳集团股份有限公司	179,214,000.00	
海门鸿麦置业有限公司	60,375,583.33	
海门市融辉置业有限公司	2,081,916.67	
合计	241,671,500.00	

(四) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)

合计			100,000,000.00		100,000,000.00	100.00
康佳集团股份有限公司			70,000,000.00		70,000,000.00	70.00
海门鸿麦置业有限公司			29,000,000.00		29,000,000.00	29.00
海门市融辉置业有限公司			1,000,000.00		1,000,000.00	1.00

(五) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润		
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		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-921,500.00	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-921,500.00	

(六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	921,500.00	
合计	921,500.00	

六、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
康佳集团股份有限公司	深圳市	家电行业	241000 万	70.00	70.00

本公司最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

(二) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率
拆入				
康佳集团股份有限公司	178,500,000.00	2019-8-30	2020-8-29	8%
海门鸿麦置业有限公司	60,175,000.00	2019-9-2	2020-9-1	8%
海门市融辉置业有限公司	2,075,000.00	2019-9-2	2020-9-1	8%

①本公司与母公司康佳集团股份有限公司签订用于支付地价款的短期借款合同，合同号为 C19305，合同约定借款本金为 392,000,000.00 元，利率为 8%，借款期限为一年，借款期间为 2019 年 8 月 30 日-2020 年 8 月 29 日，截至财务报表批准报出日已经收到借款本金

178,500,000.00 元。

②本公司与海门鸿麦置业有限公司签订用于支付地价款的短期借款合同，合同号为 KJCW-001，合同约定借款本金为 162,400,000.00 元，利率为 8%，借款期限为一年，借款期间为 2019 年 9 月 2 日-2020 年 9 月 1 日，截至财务报表批准报出日已经收到借款本金 60,175,000.00 元。

③本公司与海门市融辉置业有限公司签订用于支付地价款的短期借款合同，合同号为 KJCW-002，合同约定借款本金为 5,600,000.00 元，利率为 8%，借款期限为一年，借款期间为 2019 年 9 月 2 日-2020 年 9 月 1 日，截至财务报表批准报出日已经收到借款本金 2,075,000.00 元。

七、承诺及或有事项

无。

八、资产负债表日后事项

无。

九、其他重要事项

（一）已签订土地合同情况

①本公司与海门市自然资源局（以下简称“出让人”）于 2019 年 9 月 19 日签订国有建设用地使用权出让合同，合同号为 3206842019CR0076。该合同约定本公司以 452,714,912 元的价格获取宗地编号为 C19020，面积为 62,816 平方米的宗地，该块宗地坐落于海门市长江路西、红海路南。用途为住宅、商服和配套公建。出让人同意在 2020 年 9 月 4 日前将出让宗地交付给本公司，同时满足红线内场地完成地面建筑物的拆迁，红线外水、电、路等基础设施的条件。该合同项下的国有建设用地使用权出让年期为住宅 70 年、商服 40 年、配套公建 50 年，按交付土地之日起算。合同约定本公司在 2019 年 12 月 4 日前付清国有建设用地使用权出让价款(2019 年 10 月 4 日前必须支付 50%)。截至财务报表批准报出日本公司已支付土地保证金 230,000,000.00 元，支付本合同剩余款项时该保证金抵做土地出让款。

②本公司与海门市自然资源局（以下简称“出让人”）于 2019 年 9 月 19 日签订国有建设用地使用权出让合同，合同号为 3206842019CR0077。该合同约定本公司以 146,441,332 元的价格获取宗地编号为 C19021，面积为 37,948 平方米的宗地，该块宗地坐落于海门市长江路西、红海路南。用途为住宅、商服和配套公建。出让人同意在 2020 年 3 月 4 日前将出让宗地交付给本公司，同时满足红线内场地完成地面建筑物的拆迁，红线外水、电、路等基础设施的条

件。该合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 40 年，按交付土地之日起算。合同约定本公司在 2019 年 10 月 4 日前付清国有建设用地使用权出让价款。截至财务报表批准报出日本公司已支付土地保证金 75,000,000.00 元，支付本合同剩余款项时该保证金抵做土地出让款。

十、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 9 月 27 日决议批准。

海门康建科技产业园运营管理有限公司

2019 年 9 月 27 日

第 9 页至第 23 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：_____

签名：_____

签名：_____

日期：_____

日期：_____

日期：_____