

邯郸发兴房地产开发有限公司

审计报告

大信审字[2020]第 20-00089 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP.

审计报告

大信审字[2020]第 20-00089 号

邯郸发兴房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2019 年度、2018 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表，以及合并财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2019 年度、2018 年度的合并经营成果和合并现金流量。

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，我们独立于贵公司，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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（二）及财务报表附注七所述，公司 2018 年末和 2019 年末股东权益合计均为负数，金额分别为 3,020,940.87 元和 48,551,906.48 元；2018 年度及 2019 年度已连续两年亏损，亏损金额分别为 45,618,203.26 元和 45,530,965.61 元；上述事项表明存在可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告编制过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（五）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。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。

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。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年五月二十七日

合并资产负债表

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	五. (一)	2,797,698.50	455,549.65
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五. (二)	45,750.41	3,919,818.50
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五. (三)	13,185.11	725,273.80
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五. (四)	653,495,676.23	653,495,676.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五. (五)	1,795,603.85	1,792,025.83
流动资产合计		658,147,914.10	660,388,344.01
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			
固定资产	五. (六)	418,871.69	549,388.11
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五. (七)		
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		418,871.69	549,388.11
资产总计		658,566,785.79	660,937,732.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：

杜晓敏

会计机构负责人：

杜晓敏

合并资产负债表（续）

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五.（八）	20,470,445.79	24,596,146.79
预收款项	五.（九）	11,009,175.31	11,458,089.81
应付职工薪酬	五.（十）	535,363.77	552,703.17
应交税费	五.（十一）	1,439,333.32	1,570,183.32
其他应付款	五.（十二）	673,506,111.34	625,781,549.90
其中：应付利息			
应付股利			
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		706,960,429.53	663,958,672.99
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五.（十三）	158,262.74	
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		158,262.74	
负债合计		707,118,692.27	663,958,672.99
股东权益：			
股本	五.（十四）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五.（十五）	-148,551,906.48	-103,020,940.87
股东权益合计		-48,551,906.48	-3,020,940.87
负债和股东权益总计		658,566,785.79	660,937,732.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：杜晓敏 会计机构负责人：杜晓敏



合并利润表

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	五.(十六)	3,939,699.28	20,420,393.53
减：营业成本	五.(十六)	2,452,093.51	12,411,697.04
税金及附加	五.(十七)	471,352.14	1,673,748.61
销售费用	五.(十八)	314,995.74	1,112,983.58
管理费用	五.(十九)	3,213,075.29	4,339,611.02
研发费用			
财务费用	五.(二十)	42,606,660.10	25,803,573.64
其中：利息费用		42,601,717.40	25,794,255.15
利息收入		6,324.63	3,457.96
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）	五.(二十一)	-275,946.37	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五.(二十二)		-19,735,563.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-45,394,423.87	-44,656,783.47
加：营业外收入	五.(二十三)		16,210.00
减：营业外支出	五.(二十四)	136,541.74	455,595.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-45,530,965.61	-45,096,168.59
减：所得税费用	五.(二十五)		522,034.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-45,530,965.61	-45,618,203.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-45,530,965.61	-45,618,203.26
（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.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			
六、综合收益总额		-45,530,965.61	-45,618,203.26
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：杜晓敏

会计机构负责人：

杜晓敏



合并现金流量表

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018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		8,487,267.54	2,418,398.94
收到的税费返还		726,696.84	
收到其他与经营活动有关的现金		3,854,096.27	1,830,621.64
经营活动现金流入小计		13,068,060.65	4,249,020.58
购买商品、接受劳务支付的现金		6,416,889.10	22,972,036.57
支付给职工以及为职工支付的现金		2,089,724.70	6,100,059.36
支付的各项税费		715,808.75	1,316,863.17
支付其他与经营活动有关的现金		1,016,469.18	2,326,930.02
经营活动现金流出小计		10,238,891.73	32,715,889.12
经营活动产生的现金流量净额		2,829,168.92	-28,466,868.54
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			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		4,090,393.23	26,646,506.26
筹资活动现金流入小计		4,090,393.23	26,646,506.26
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		4,581,180.85	
筹资活动现金流出小计		4,581,180.85	
筹资活动产生的现金流量净额		-490,787.62	26,646,506.26
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		2,338,381.30	-1,820,362.28
加：期初现金及现金等价物余额		455,549.65	2,275,911.93
六、期末现金及现金等价物余额		2,793,930.95	455,549.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

杜晓敏 会计机构负责人：杜晓敏



合并股东权益变动表

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	100,000,000.00									-103,020,940.87	-3,020,940.87
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00									-103,020,940.87	-3,020,940.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-45,530,965.61	-45,530,965.61
（一）综合收益总额										-45,530,965.61	-45,530,965.61
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00									-148,551,906.48	-48,551,906.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

- 8 -

会计机构负责人：杜晓敏

合并股东权益变动表

编制单位：邯郸发兴房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	100,000,000.00									-57,402,737.61	42,597,262.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00									-57,402,737.61	42,597,262.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-45,618,203.26	-45,618,203.26
（一）综合收益总额										-45,618,203.26	-45,618,203.26
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00									-103,020,940.87	-3,020,940.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杜晓敏

杜晓敏

邯郸发兴房地产开发有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

邯郸发兴房地产开发有限公司(以下简称本公司)成立于 2012 年 5 月 28 日, 统一社会信用代码为 9113040359681950XT; 法定代表人: 王同贵; 法定住所: 邯郸市丛台区人民东路 128 号友谊时代广场 A 座二十三层; 注册资本人民币 10,000 万元, 其中: 大连友谊(集团)股份有限公司投资 10,000 万元, 占注册资本的 100%。公司主要经营范围: 房地产开发经营(按资质证核准范围经营); 房产信息咨询。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

业务性质: 房地产业

经营活动: 房地产开发、自有房屋租售及物业管理, 设计、制作、代理、发布国内外各类广告, 经济信息咨询。

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》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营:

公司 2018 年末和 2019 年末股东权益合计均为负数, 金额分别为 3,020,940.87 元和 48,551,906.48 元; 2018 年度及 2019 年度已连续两年亏损, 亏损金额分别为 45,618,203.26 元和 45,530,965.61 元。前述事项使公司的持续经营能力具有重大的不确定性, 可能无法在正常经营过程中变现资产、清偿债务。为此, 公司之母公司及其他关联方同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上, 继续向公司提供必要的资金支持, 并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援, 以维持本公司的持续经营。本公

司编制本年度财务报表时，结合前述措施，本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年度财务报表。

三、重要会计政策和会计估计

(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、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并财务状况、2019 年度、2018 年度的合并经营成果和合并现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

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.金融资产分类和计量

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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其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工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

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。

2. 金融负债分类和计量

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

本公司以预期信用损失为基础,对分类为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以及财务担保合同,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，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。

本公司在上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) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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；

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 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、逾期账龄组合等。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。

3) 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。

(七) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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三（六）6.金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值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，本公司结合历史款项收回率，运用迁徙法计算预期信用损失率与原坏账计提比例相比总体差异不大，上述计算所得预期信用损失率低于原坏账计提比例，考虑到公司客户质量及信用状况与往年相比未发生重大变化，基于谨慎性和前后一致性原则，公司仍采用原账龄分析法下的计提比例作为预期信用损失率。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 1：账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
组合 2：内部单位组合	不计提坏账准备

1.采用账龄组合确定计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1年以内	5	5	5
1—2年	10	10	10
2—3年	20	20	20
3—4年	30	30	30
4—5年	50	50	50
5年以上	100	100	100

2.对于内部单位组合，不计提坏账准备。

(八) 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。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

2.发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3.存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按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。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(九) 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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类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。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	5 年	5	19
运输设备	5-10 年	5	9.5-19
其他设备	5 年	5	19

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产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。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十一) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
非专利技术	5 年	年限平均法

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3.内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：

(十二) 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、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉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臵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。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十三) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1.短期薪酬

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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2.离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。

3.辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4.其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十四) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十五) 收入

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

公司的收入主要包括房地产销售收入、经营租赁的租金收入等收入。

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 房地产销售收入房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

(3) 经营租赁的租金收入物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别以下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按

照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3.对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

(十七) 租赁

1.经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2.融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(十八) 其他重要的会计政策和会计估计

包括但不限于：终止经营的确认标准、会计处理方法，采用套期会计的依据与会计处理方法，套期有效性评估方法，公司的风险管理策略以及如何应用该策略来管理风险，与回购公司股份相关的会计处理方法，资产证券化业务的会计处理方法等。

(十九) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、会计政策变更及依据

(1)财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则以下统称“新金融工具准则”）。新金融工具准则将金融资产划分为三个类别：（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。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该

资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在新金融工具准则下，本公司具体会计政策见附注三、（六）。

（2）财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

2、会计政策变更的影响

（1）执行新金融工具准则的影响

没有影响。

（2）执行修订后财务报表格式的影响

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2018 年 12 月 31 日	影响金额	2019 年 1 月 1 日	备注
应收账款		3,919,818.50	3,919,818.50	
应收票据及应收账款	3,919,818.50	-3,919,818.50		
应付账款		24,596,146.79	24,596,146.79	
应付票据及应付账款	24,596,146.79	-24,596,146.79		
合计	28,515,965.29		28,515,965.29	

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产及物业收入	5%、6%
城市维护建设税	应交增值税、营业税、消费税税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

类别	2019年12月31日	2018年12月31日
现金		
银行存款	2,797,698.50	455,549.65
其他货币资金		
合计	2,797,698.50	455,549.65
其中：存放在境外的款项总额		

注：截止2019年12月31日，邯郸发兴房地产开发有限公司涉及河北九安防火门制造集团有限公司诉讼案，被邯郸市丛台区人民法院冻结资金余额3,767.55元，至本财务报告批准报出日，邯郸发兴房地产开发有限公司已支付涉诉款，调解结案，所冻结银行账户已解封。

(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提预期信用损失的应收账款				
按组合计提预期信用损失的应收账款	50,833.79	100.00	5,083.38	10.00
组合1：按账龄分析法计提坏账准备	50,833.79	100.00	5,083.38	10.00
合计	50,833.79	100.00	5,083.38	10.00

续：

类别	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提预期信用损失的应收账款				
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,352,529.79	100.00	432,711.29	9.94
组合1：按账龄分析法计提坏账准备	4,352,529.79	100.00	432,711.29	9.94
合计	4,352,529.79	100.00	432,711.29	9.94

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内				50,833.79	5.00	2,541.69
1至2年	50,833.79	10.00	5,083.38	4,301,696.00	10.00	430,169.60
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
合计	50,833.79	10.00	5,083.38	4,352,529.79	9.94	432,711.29

2.各年度计提、收回或转回的坏账准备情况

2019年计提坏账准备金额为2,541.69元，2019年转回坏账准备金额为430,169.60元。

2018年计提坏账准备金额为215,084.80元，2018年转回坏账准备金额为0元。

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截止2019年12月31日，按欠款方归集的期末余额的重要应收账款情况

单位名称	2019年12月31日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
白书新	48,334.70	95.08	4,833.47
合 计	48,334.70	95.08	4,833.47

截止2018年12月31日，按欠款方归集的期末余额的重要应收账款情况

单位名称	2018年12月31日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
中国邮储银行邯郸市分行	4,301,696.00	98.83	430,169.60
合 计	4,301,696.00	98.83	430,169.60

(三) 其他应收款

类别	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,023,352.75	1,031,867.16
减：坏账准备	1,010,167.64	306,593.36
合计	13,185.11	725,273.80

1.其他应收款项

(1) 其他应收款分类披露

类别	2018年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提预期信用损失的其他应收账款	1,000,000.00	96.91	300,000.00	30.00
按组合计提预期信用损失的其他应收账款	31,867.16	3.09	6,593.36	20.69
组合1：按账龄分析法计提坏账准备	31,867.16	3.09	6,593.36	20.69
组合2：内部单位组合				
合计	1,031,867.16	100.00	306,593.36	29.71

续：

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提预期信用损失的其他应收账款	1,000,000.00	97.72	1,000,000.00	100.00

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提预期信用损失的其他应收账款	23,352.75	2.28	10,167.64	43.54
组合 1: 按账龄分析法计提坏账准备	23,352.75	2.28	10,167.64	43.54
组合 2: 内部单位组合				
合计	1,023,352.75	100.00	1,010,167.64	98.71

(2) 组合 1: 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	3,352.75	5.00	167.64	11,867.16	5.00	593.36
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年				20,000.00	30.00	6,000.00
4 至 5 年	20,000.00	50.00	10,000.00			
5 年以上						
合计	23,352.75	43.54	10,167.64	31,867.16	20.69	6,593.36

(3) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金	1,020,000.00	1,027,355.41
备用金	3,352.75	
其他		4,511.75
减: 坏账准备	1,010,167.64	306,593.36
合计	13,185.11	725,273.80

(4) 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)	
2019 期初余额	306,593.36			306,593.36
期初余额在本期重新评估后	306,593.36			306,593.36
本期计提	703,574.28			703,574.28
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,010,167.64			1,010,167.64

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

截止 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
邯郸市诚信住房置业担保有限责任公司	保证金	1,000,000.00	5 年以上	97.72	1,000,000.00
邯郸市丛台区物业管理办公室	往来款	20,000.00	4-5 年	1.95	10,000.00
员工借款	借款	3,352.75	1 年以内	0.33	167.64
合计		1,023,352.75		100.00	1,010,167.64

截止 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
邯郸市诚信住房置业担保有限责任公司	保证金	1,000,000.00	4-5 年	96.91	300,000.00
邯郸市丛台区物业管理办公室	往来款	20,000.00	3-4 年	1.94	6,000.00
中国建筑第二工程局有限公司	工程款	7,355.41	1 年以内	0.71	367.77
员工借款	借款	4,511.75	1 年以内	0.44	225.59
合计		1,031,867.16		100.00	306,593.36

(四) 存货

1. 存货的分类

存货项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	61,244.90	29,849.50	31,395.40
在建开发产品	653,611,815.02	34,985,990.81	618,625,824.21
已完工开发产品	35,867,581.21	1,029,124.59	34,838,456.62
合计	689,540,641.13	36,044,964.90	653,495,676.23

存货项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	61,244.90	29,849.50	31,395.40
在建开发产品	653,611,815.02	34,985,990.81	618,625,824.21
已完工开发产品	35,867,581.21	1,029,124.59	34,838,456.62
合计	689,540,641.13	36,044,964.90	653,495,676.23

2. 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	2018 年 1 月 1 日	本期计提额	本期减少额		2018 年 12 月 31 日
			转回	转销	
周转材料					
在建开发产品	15,659,515.44	22,887,401.17	3,531,076.30		35,015,840.31

存货类别	2018 年 1 月 1 日	本期计提额	本期减少额		2018 年 12 月 31 日
			转回	转销	
已完工开发产品	1,090,375.11	180,221.79		241,472.31	1,029,124.59
合计	16,749,890.55	23,067,622.96	3,531,076.30	241,472.31	36,044,964.90

存货类别	2019 年 1 月 1 日	本期计提额	本期减少额			2019 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
周转材料						
在建开发产品	35,015,840.31					35,015,840.31
已完工开发产品	1,029,124.59					1,029,124.59
合计	36,044,964.90					36,044,964.90

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少		2018 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
邯郸友谊时代广场	121,728,590.81	16,534,635.85	1,164,311.89		137,098,914.77	7.6399
合计	121,728,590.81	16,534,635.85	1,164,311.89		137,098,914.77	

存货项目名称	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少		2019 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
邯郸友谊时代广场	137,098,914.77				137,098,914.77	
合计	137,098,914.77				137,098,914.77	

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	2018 年 1 月 1 日	2018 年增加	2018 年转入开发产品
邯郸友谊时代广场	2013 年 6 月	2015 年 12 月陆续竣工	13.50 亿	608,278,808.38	48,267,011.28	2,934,004.64

续:

项目名称	2018 年其他减少金额	2018 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中: 2018 年利息资本化金额	资金来源
邯郸友谊时代广场		653,611,815.02	134,667,496.10	16,534,635.85	自筹及贷款

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	2019 年 1 月 1 日	2019 年增加	2019 年转入开发产品
邯郸友谊时代广场	2013 年 6 月	2015 年 12 月陆续竣工	13.50 亿	653,611,815.02		

续：

项目名称	2019 年其他 减少金额	2019 年 12 月 31 日	利息资本化累 计金额	其中：2019 年利 息资本化金额	资金来源
邯郸友谊时代广场		653,611,815.02	134,667,496.10		自筹及贷款

(五) 其他流动资产

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴税费	1,795,603.85	1,792,025.83
合计	1,795,603.85	1,792,025.83

(六) 固定资产

类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	418,871.69	549,388.11
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	418,871.69	549,388.11

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑 物	电子设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 2018 年 1 月 1 日		355,452.78	891,293.03	200,429.50	1,447,175.31
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2018 年 12 月 31 日		355,452.78	891,293.03	200,429.50	1,447,175.31
二、累计折旧					
1. 2018 年 1 月 1 日		266,291.96	333,569.64	151,578.28	751,439.88
2. 本期增加金额					
(1) 计提		25,420.23	104,690.52	16,236.57	146,347.32
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2018 年 12 月 31 日		291,712.19	438,260.16	167,814.85	897,787.20
三、减值准备					

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	其他设备	合计
1.2018年1月1日					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2018年12月31日					
四、2018年12月31日账面价值		63,740.59	453,032.87	32,614.65	549,388.11

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1.2019年1月1日		355,452.78	891,293.03	200,429.50	1,447,175.31
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2019年12月31日		355,452.78	891,293.03	200,429.50	1,447,175.31
二、累计折旧					
1.2019年1月1日		291,712.19	438,260.16	167,814.85	897,787.20
2.本期增加金额		15,512.75	104,690.52	10,313.15	130,516.42
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2019年12月31日		307,224.94	542,950.68	178,128.00	1,028,303.62
三、减值准备					
1.2019年1月1日					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2019年12月31日					
四、2019年12月31日账面价值		48,227.84	348,342.35	22,301.50	418,871.69

(七) 无形资产

1.无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	外购软件	合计
一、账面原值				
1.2018 年 1 月 1 日			75,792.00	75,792.00
2.本期增加金额				
(1)购置				
(2)内部研发				
(3)企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.2018 年 12 月 31 日			75,792.00	75,792.00
二、累计摊销				
1.2018 年 1 月 1 日			75,792.00	75,792.00
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.2018 年 12 月 31 日			75,792.00	75,792.00
三、减值准备				
1.2018 年 1 月 1 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.2018 年 12 月 31 日				
四、2018 年 12 月 31 日账面价值				

项目	土地使用权	专利权	外购软件	合计
一、账面原值				
1.2019 年 1 月 1 日			75,792.00	75,792.00
2.本期增加金额				
(1)购置				
(2)内部研发				
(3)企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1)处置				

项目	土地使用权	专利权	外购软件	合计
(2) 失效且终止确认的部分				
4.2019 年 12 月 31 日			75,792.00	75,792.00
二、累计摊销				
1.2019 年 1 月 1 日			75,792.00	75,792.00
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4.2019 年 12 月 31 日			75,792.00	75,792.00
三、减值准备				
1.2019 年 1 月 1 日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4.2019 年 12 月 31 日				
四、2019 年 12 月 31 日账面价值				

(八) 应付账款

1.按账龄分类

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)		23,247,152.72
1 年以上	20,470,445.79	1,348,994.07
合计	20,470,445.79	24,596,146.79

2.账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还原因
辽宁弘光机电消防工程有限公司	7,163,258.12	项目款, 还未决算
大连先锋建筑设计咨询有限公司	1,458,000.00	项目款, 还未决算
沈阳远大铝业工程有限公司	1,390,211.44	项目款, 还未决算
北京佰泽利商贸有限公司	1,092,000.00	项目款, 还未决算
合计	11,103,469.56	

(九) 预收款项

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	933,009.10	901,923.60
1 年以上	10,076,166.21	10,556,166.21
合计	11,009,175.31	11,458,089.81

注：全部为预收客户房款

(十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	2018 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日
短期薪酬	483,264.57	4,123,206.09	4,053,767.49	552,703.17
离职后福利-设定提存计划		179,058.75	179,058.75	
合 计	483,264.57	4,302,264.84	4,232,826.24	552,703.17

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
短期薪酬	552,703.17	2,261,942.70	2,279,282.10	535,363.77
离职后福利-设定提存计划	-	283,948.97	283,948.97	-
合 计	552,703.17	2,545,891.67	2,563,231.07	535,363.77

2. 短期职工薪酬情况

项 目	2018 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		3,471,928.88	3,471,928.88	
职工福利费		211,099.74	211,099.74	
社会保险费		193,711.07	193,711.07	
其中：医疗保险费		171,020.55	171,020.55	
工伤保险费		11,457.15	11,457.15	
生育保险费		11,233.37	11,233.37	
住房公积金		177,027.80	177,027.80	
工会经费和职工教育经费	483,264.57	69,438.60		552,703.17
其他				
合 计	483,264.57	4,123,206.09	4,053,767.49	552,703.17

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		1,597,806.46	1,597,806.46	
职工福利费		171,362.81	171,362.81	

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
社会保险费		160,553.22	160,553.22	
其中： 医疗保险费		150,663.92	150,663.92	
工伤保险费		9,889.30	9,889.30	
生育保险费				
住房公积金		151,876.00	151,876.00	
工会经费和职工教育经费	552,703.17		17,339.40	535,363.77
其他		180,344.21	180,344.21	
合 计	552,703.17	2,261,942.70	2,279,282.10	535,363.77

3. 设定提存计划情况

项 目	2018 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险		173,003.60	173,003.60	
失业保险费		6,055.15	6,055.15	
企业年金缴费				
合 计		179,058.75	179,058.75	

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险		272,948.60	272,948.60	
失业保险费		11,000.37	11,000.37	
企业年金缴费		-	-	
合 计		283,948.97	283,948.97	

(十一) 应交税费

税 种	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	1,351,687.24	1,461,720.65
个人所得税	53.70	7,941.30
城市维护建设税	51,095.58	58,637.54
教育费附加	21,898.07	25,130.30
地方教育附加	14,598.73	16,753.53
合 计	1,439,333.32	1,570,183.32

(十二) 其他应付款

类别	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	673,506,111.34	625,781,549.90
合计	673,506,111.34	625,781,549.90

1.其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
押金及保证金	8,286,590.21	3,913,142.87
关联方资金	664,470,124.43	621,868,407.03
代收款	749,396.70	
合 计	673,506,111.34	625,781,549.90

(2) 截止 2019 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
大连友谊（集团）股份有限公司	321,162,068.87	未到还款期
武汉信用投资集团股份有限公司	343,308,055.56	未到还款期
合 计	664,470,124.43	—

(十三) 预计负债

项目	2019 年 1 月 1 日	2019 年增加额	2019 年减少额	2019 年 12 月 31 日	形成原因
未决诉讼		158,262.74		158,262.74	依据法院判决书文件计提
合 计		158,262.74		158,262.74	

期末，按照法院判决、和解协议及裁定书等相关文件，将应由公司承担的赔偿款、诉讼费、代理费等事项金额计入预计负债。具体情况详见报表附注七所述。

(十四) 实收资本

投资者名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
大连友谊（集团）股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计	100,000,000.00	100,000,000.00

(十五) 未分配利润

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-103,020,940.87	
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	-103,020,940.87	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-45,530,965.61	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-148,551,906.48	

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-57,102,737.61	
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	-57,102,737.61	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-45,618,203.26	
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	-103,020,940.87	

(十六) 营业收入和营业成本

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	3,939,699.28	2,452,093.51	20,420,393.53	12,411,697.04
商品房销售	3,939,699.28	2,452,093.51	20,420,393.53	12,411,697.04
合 计	3,939,699.28	2,452,093.51	20,420,393.53	12,411,697.04

(十七) 税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度
房产税	169,278.64	169,278.64
土地使用税	217,211.25	330,566.88
城市维护建设税	5,460.07	67,894.18
教育费附加	2,326.19	29,097.48
地方教育附加	1,552.24	19,398.34
印花税		19,145.60
其他	75,523.75	1,038,367.49
合计	471,352.14	1,673,748.61

(十八) 销售费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	305,276.52	667,384.96
折旧费	9,719.22	19,774.87
广告费		102,000.00
差旅费		23,996.34
其他		299,827.41
合计	314,995.74	1,112,983.58

(十九) 管理费用

项目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	2,181,580.87	3,346,005.07
折旧费	120,797.20	54,199.47
办公费	45,661.47	143,880.75
水电费	132,283.60	41,292.17
差旅费	5,545.00	93,533.00
无形资产摊销		6,570.06
业务招待费	19,293.63	190,047.93
聘请中介机构费用	47,122.00	90,500.00
其他	660,791.52	87,261.10
福利费		107,376.72
劳务费		178,944.75
合计	3,213,075.29	4,339,611.02

(二十) 财务费用

项目	2019 年度	2018 年度
利息费用	42,601,717.40	25,794,255.15
减：利息收入	6,324.63	3,457.96
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	11,267.33	12,776.45
其他支出		
合计	42,606,660.10	25,803,573.64

(二十一) 信用减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-275,946.37	
合计	-275,946.37	

(二十二) 资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度
坏账损失		-199,016.45
存货跌价损失		-19,536,546.66
长期股权投资减值损失		
可供出售金融资产减值损失	--	
持有至到期投资减值损失	--	
合计		-19,735,563.11

(二十三) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	2019 年度		2018 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	-		16,210.00	16,210.00
合计	-		16,210.00	16,210.00

(二十四) 营业外支出

项目	2019 年度		2018 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	136,541.74	136,541.74	455,595.12	455,595.12
合计	136,541.74	136,541.74	455,595.12	455,595.12

(二十五) 所得税费用

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用		522,034.67
递延所得税费用		
合 计		522,034.67

(二十六) 现金流量表

1. 现金流量表补充资料

项目	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-45,530,965.61	-45,618,203.26
加：信用减值损失	275,946.37	
资产减值准备		19,735,563.11

项目	2019 年度	2018 年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	130,516.42	146,347.32
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	42,601,717.40	25,794,255.15
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）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		-37,328,085.38
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,857,209.70	2,028,717.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,494,744.64	6,774,537.06
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,829,168.92	-28,466,868.54
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	2,793,930.95	455,549.65
减：现金的期初余额	455,549.65	2,275,911.93
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	2,338,381.30	-1,820,362.28

2.现金及现金等价物

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金	2,793,930.95	455,549.65
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,793,930.95	455,549.65
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	2,793,930.95	455,549.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(二十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	
	账面价值	受限原因
货币资金	3,767.55	冻结
存货	684,442,595.65	抵押
合 计	684,446,363.20	

注：邯郸公司以其位于邯郸市中华大街以西、人民路以南、土山街以东的部分在建和完工项目（其中在建项目抵押建筑面积 73,245.33 m²，完工项目抵押面积 3,666.40 m²）及所占土地使用权为 2019 年 8 月 2 日第一次临时股东大会审议通过的《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》中向武汉信用投资集团股份有限公司申请 30 亿元的综合授信额度做抵押担保。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为 652,714,766.50 元和 31,727,829.15 元。

六、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

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(%)
大连友谊（集团）股份有限公司	辽宁省大连市中山区七一街 1 号	房地产开发等	356,400,000.00	100.00	100.00

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武信投资控股（深圳）股份有限公司	母公司股东之一
武汉信用投资集团股份有限公司	母公司股东之一的股东

(三) 关联交易情况

1. 关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	大连友谊(集团)股份有限公司	321,162,068.87	304,919,351.47
其他应付款	武信投资控股（深圳）股份有限公司		316,949,055.56
其他应付款	武汉信用投资集团股份有限公司	343,308,055.56	

2. 关联担保情况

本公司作为担保方提供的担保

2019 年 8 月 2 日，本公司母公司大连友谊(集团)股份有限公司（以下简称“大连友谊”）2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》。根据该议案，大连友谊向武汉信用投资集团股份有限公司申请 30 亿元的综合授信额度，上述综合授信由武汉信用投资集团股份有限公司或其关联方为大连友谊及关联公司提供借款或担保，或收购大连友谊及关联公司对外负债等方式进行；授信范围内具体使用金额、授信期限、授信利率、办理方式等由各方另行签订协议约定。本公司、大连金石谷俱乐部有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司、大连盛发置业有限公司为大连友谊上述授信额度提供担保。同时，大连友谊还以其持有的大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司 100%股权为上述综合授信额度提供了质押担保，本公司以自有存货为上述综合授信额度提供抵押担保。存货抵押担保情况详见“附注（二十七）所有权或使用权受到限制的资产”。

七、或有事项

1. 山东天幕诉邯郸发兴

山东天幕集团总公司(简称山东天幕)将公司诉至邯郸市丛台区人民法院,诉请 1,916,289.44 工程款及其利息,2020 年 3 月 18 日,丛台区法院向公司送达了该案的开庭传票,开庭时间为 2020 年 4 月 8 日。公司与丛台区人民法院沟通,并提交了举证期限申请书,丛台区人民法院同意延期开庭,具体开庭时间待法院另行确定。

2. 李燕芳诉邯郸发兴

李燕芳系邯郸友谊时代广场 B 座 904 的前业主,因按揭贷款纠纷一案,原告李燕芳将被告本公司、第三人光大银行、邯郸诚信担保公司诉至邯郸市丛台区人民法院,诉请解除按揭贷款合同、抵押担保合同、邯郸发兴支付担保费 9,800.00 元、邯郸发兴返还李燕芳已支付的按揭款项、邯郸发兴支付按揭贷款的款项及利息等,2019 年 3 月,丛台区人民法院作出了(2018)冀 0403 民初 2849 号一审判决,判决结果如下:一、解除按揭贷款合同;二、解除抵押担保合同;三、邯郸发兴返还李燕芳已支付的按揭款项及担保费 9,800.00 元;四、驳回李燕芳的其他诉讼请求;五、驳回光大银行的全部诉讼请求。案件受理费 4,956.00 元由本公司承担,光大银行预交的 2,967.00 由光大银行承担。一审判决后,光大银行提起上诉,2019 年 10 月 17 日,邯郸市中级人民法院作出了二审判决,判决结果如下:一、维持邯郸市丛台区人民法院(2018)冀 0403 民初 2849 号第一、二、四项判决;二、撤销邯郸市丛台区人民法院(2018)冀 0403 民初 2849 号第五项判决;三、变更邯郸市丛台区人民法院(2018)冀 0403 民初 2849 号第三项判

决为邯郸发兴在判决生效后三日内按照贷款合同约定，将李燕芳已支付至光大银行的贷款，由邯郸发兴一次性支付李燕芳剩余借款本金 281,999.11 元及担保费 9,800.00 元；四、李燕芳于判决生效后 3 日内一次性偿还光大银行剩余借款本金 281,999.11 元，诚信担保承担连带保证责任；五、驳回光大银行的其他诉讼请求。案件受理费一审受理费按照一审判决执行，二审受理费 5,530.00 由邯郸发兴和诚信担保共同负担。二审判决后，邯郸发兴未履行，2020 年 1 月 13 日，李燕芳已经申请丛台区人民法院执行。公司截至审计基准日暂按二审判决结果将相关的利息及诉讼费计入预计负债中。

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司除上述事项外无其他或有及承诺事项。

八、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	2018 年度	2019 年度	备注
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分			
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			

项目	2018 年度	2019 年度	备注
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-136,541.74	-439,385.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额	-34,135.44	-109,846.28	
少数股东影响额（税后）			
合计	-102,406.31	-329,538.84	

说明：本公司除其他营业外收支净额产生的非经常性损益事项，不存在其他符合非经常性损益定义的事项，非经常性损益事项对净利润的稳定性和持续性不构成影响。

邯郸发兴房地产开发有限公司
二〇二〇年五月二十七日

第 10 页至第 48 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名：

日期：

王同

2020.5.27

主管会计工作负责人

签名：

日期：

杜晓敏

2020.5.27

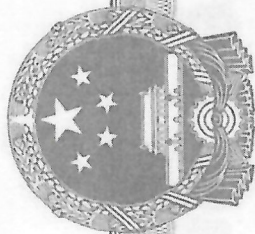
会计机构负责人

签名：

日期：

杜晓敏

2020.5.27



统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副本) (6-1)



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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

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

成立日期 2012年03月06日

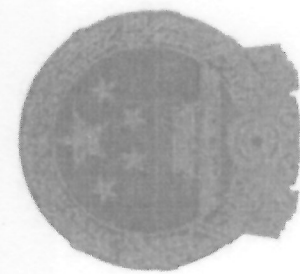
合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

登记机关



2020年01月17日



会计师事务所

执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0000119

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》。



中华人民共和国财政部制



姓 名 Full name 蔡瑜
 性 别 Sex 男
 出 生 日 期 Date of birth 1971-08-26
 工 作 单 位 Working unit 大信会计师事务所（特殊普通合伙）
 身 份 证 号 码 Identity card No. 420106710826081



记
tration

姓名：蔡瑜
 证书编号：420000022940

this renewal.

各，继续有效一年。
id for another year after

证书编号：420000022940
 No. of Certificate

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

发证日期：1997 年 03 月 16 日
 Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
 /y /m /d



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

同意调入
Agree to be admitted to

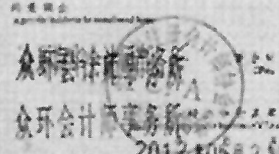


同意调入
Agree to be admitted to

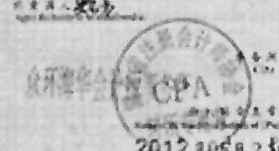


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意调入
Agree to be admitted to



同意调入
Agree to be admitted to

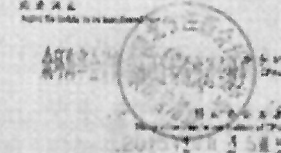


姓名 Full name 汪云飞
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-07-12
工作单位 Working unit 武汉永信会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 42012419740712001X

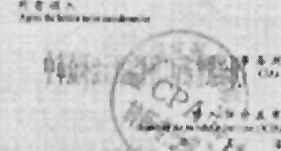


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

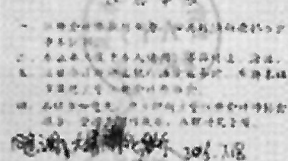
同意调入
Agree to be admitted to



同意调入
Agree to be admitted to



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



1. When receiving the CPA shall show the CPA's
certifying when necessary.
2. This certificate shall be immediately used for the
CPA's transfer or admission when necessary.
3. The CPA shall return the certificate to the competent
institute of CPAs when the CPA stops practicing
voluntarily.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent
institute of CPAs immediately and go through the
procedure of transfer when making an announcement of
loss on the newspaper.

年度检验登记
Annual Inspection and Registration

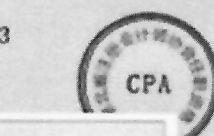
汪云飞 420102780423

2016年已通过

湖

汪云飞 (420102780423)

2019年已通过



证书编号:
No. of Certificate

420102780423

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2009 年 9 月 29 日