

海南亚太实业发展股份有限公司

审 计 报 告

2019 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-5
二、合并资产负债表	6-7
三、合并利润表	8
四、合并现金流量表	9
五、合并所有者权益变动表	10-11
六、母公司资产负债表	12-13
七、母公司利润表	14
八、母公司现金流量表	15
九、母公司所有者权益变动表	16-17
十、财务报表附注	18-83

委托单位：海南亚太实业发展股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2020]第 2249 号

海南亚太实业发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了海南亚太实业发展股份有限公司（以下简称“亚太实业”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了亚太实业公司 2019 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2019 年度合并及公司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，我们独立于亚太实业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、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，亚太实业目前主要业务为永登县“亚太玫瑰园”项目的房地产开发，亚太玫瑰园共分 A、B、C、D 四区开发。A 区开发完成后，B-D 区的开发由于涉及居民拆迁和资金紧张，进展缓慢。2019 年末，该项目 A 区只剩余少

量商铺与车位可售，而商铺与车位的销售在当地不存在活跃市场，销售比较困难，新的开发产品又无法接续，导致可售房源严重不足，公司难以获取稳定的经营现金流。这些情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。亚太实业已在附注二(二)中充分披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要情况或事项，以及亚太实业管理层针对这些事项和情况的应对计划，但该重大资产重组方案未获2020年3月26日召开的亚太实业2020年第一次临时股东大会通过，调整后的重大资产重组方案还未提交股东大会审议。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

(一) 收入确认

1、事项描述

如后附的财务报表所示，亚太实业2019年度确认的营业收入为1,391.19万元，主要为子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司商品房的销售收入。亚太实业房地产的销售收入除满足报表附注四(二十二)的确认原则外，还必须满足“①工程已经竣工验收并在相关主管部门备案；②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的义务；③房地产出售价款已取得；④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；⑤与业主办了房地产交付手续。”五个条件。我们对房地产销售收入的关注主要是收入的确认是否符合亚太实业的收入确认的会计政策。

2、审计应对

我们针对收入确认和计量问题执行的审计程序包括但不限于：1、通过与管理层的访谈，了解和评估了亚太实业的收入确认政策。2、了解并测试了与收入确认相关的内部控制，并评价了其设计和运行有效性。3、对收入和成本执行了分析程序，按月度对本期和上期毛利率进行比较分析，对有异常情况的项目做进一步调查。4、检查公司的销售合同，识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件，评价亚太实

业的收入确认时点是否符合企业会计准则的要求，并确认收入的完整性。5、对本年记录的收入交易选取样本，核对商品房买卖合同及备案记录、工程竣工验收报告、房地产的交付手续、房地产出售价款的凭证及原始单据，评价相关收入确认是否符合亚太实业收入确认的会计政策。6、针对资产负债表日前后确认的销售收入核对上述收入确认的支持性文件，以评估房地产销售的收入是否记录在恰当的会计期间。

五、其他信息

亚太实业管理层对其他信息负责。其他信息包括 2019 年财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

亚太实业管理层（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，管理层负责评估亚太实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算亚太实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督亚太实业的财务报告过程。

七、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。

（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，就可能导致对亚太实业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意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亚太实业不能持续经营。

（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。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，

因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



(项目合伙人)

中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十七日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	14,485,114.13	4,728,829.82
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			
应收款项融资			
预付款项	六、2	260,000.00	200,000.00
其他应收款	六、3	42,477,166.36	214,094.82
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、4	143,557,508.60	152,395,680.85
持有待售资产	六、5		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	385,793.97	4,620.00
流动资产合计		201,165,583.06	157,543,225.49
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、7	27,190,961.80	27,794,734.60
固定资产	六、8	2,365,698.58	2,755,666.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、9	9,668,982.47	9,980,885.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10		400,095.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		39,225,642.85	40,931,381.42
资产总计		240,391,225.91	198,474,606.91

(转下页)

合并资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位: 海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、11	35,000,000.00	
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	六、12	14,169,564.92	17,082,862.01
预收款项	六、13	15,450,085.03	15,408,146.66
应付职工薪酬	六、14	573,201.22	493,880.85
应交税费	六、15	4,011,221.87	3,488,760.69
其他应付款	六、16	69,357,344.92	29,456,657.68
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	六、17		20,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		138,561,417.96	85,930,307.89
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	六、18	13,801,813.63	13,801,813.63
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		13,801,813.63	13,801,813.63
负债合计		152,363,231.59	99,732,121.52
股东权益:			
股本	六、19	323,270,000.00	323,270,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、20	152,605,110.28	152,605,110.28
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、21	15,216,301.45	15,216,301.45
未分配利润	六、22	-415,856,868.98	-405,676,557.34
归属于母公司股东权益合计		75,234,542.75	85,414,854.39
少数股东权益		12,793,451.57	13,327,631.00
股东权益合计		88,027,994.32	98,742,485.39
负债和股东权益总计		240,391,225.91	198,474,606.91

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2019年度

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		13,911,871.59	37,721,516.23
其中：营业收入	六、23	13,911,871.59	37,721,516.23
二、营业总成本		23,840,130.81	45,745,281.42
其中：营业成本	六、23	13,464,038.06	34,219,149.43
税金及附加	六、24	471,909.33	501,322.79
销售费用	六、25	325,737.12	440,101.16
管理费用	六、26	7,639,462.43	8,132,051.52
研发费用			
财务费用	六、27	1,938,983.67	2,452,656.52
其中：利息费用		1,943,082.29	2,491,380.47
利息收入		12,954.95	50,832.05
加：其他收益	六、28		546,900.00
投资收益（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）	六、29	-378,232.92	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、30		-275,372.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、31		15,480.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,306,491.94	-7,736,756.81
加：营业外收入	六、32	326,479.81	19,216,971.20
减：营业外支出	六、33	334,383.73	720,336.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,314,395.86	10,759,877.47
减：所得税费用	六、34	400,095.21	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,714,491.07	10,759,877.47
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,714,491.07	10,759,877.47
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,180,311.64	11,002,564.38
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-534,179.43	-242,686.91
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、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（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-10,714,491.07	10,759,877.47
归属于母公司股东的综合收益总额		-10,180,311.64	11,002,564.38
归属于少数股东的综合收益总额		-534,179.43	-242,686.91
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.0315	0.0340
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.0315	0.0340

载于第18页至第82页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2019年度

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		13,714,469.40	19,425,881.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、35	363,465.84	898,922.30
经营活动现金流入小计		14,077,935.24	20,324,804.28
购买商品、接受劳务支付的现金		6,487,144.45	2,053,745.40
支付给职工以及为职工支付的现金		2,688,045.12	2,402,527.07
支付的各项税费		986,713.82	3,122,821.61
支付其他与经营活动有关的现金	六、35	10,387,903.03	3,496,313.87
经营活动现金流出小计		20,549,806.42	11,075,407.95
经营活动产生的现金流量净额		-6,471,871.18	9,249,396.33
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			90,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、35	35,500,000.00	
投资活动现金流入小计		35,500,000.00	90,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,550.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、35	35,500,000.00	
投资活动现金流出小计		35,501,550.00	
投资活动产生的现金流量净额		-1,550.00	90,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		40,000,000.00	9,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、35	17,750,000.00	
筹资活动现金流入小计		57,750,000.00	9,000,000.00
偿还债务支付的现金		25,000,000.00	38,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,943,082.29	2,491,355.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、35	15,200,000.00	560.00
筹资活动现金流出小计		42,143,082.29	40,491,915.47
筹资活动产生的现金流量净额		15,606,917.71	-31,491,915.47
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		9,133,496.53	-22,152,519.14
加：期初现金及现金等价物余额		2,809,883.04	24,962,402.18
六、期末现金及现金等价物余额		11,943,379.57	2,809,883.04

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2019年度

编制单位：海清亚太农业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年年数									
	海清亚太农业发展有限公司股东权益									
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	323,270,000.00			152,605,110.28				15,216,301.45		-405,676,557.34
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	323,270,000.00			152,605,110.28				15,216,301.45		-405,676,557.34
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（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、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
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	323,270,000.00			152,605,110.28				15,216,301.45		-415,856,868.96
少数股东权益										
少数股东权益合计										
股东权益合计										

公司于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人

合并股东权益变动表 (续)

2019年度

编制单位: 海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上年数									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益
一、上年年末余额	323,270,000.00		152,605,110.28				15,216,301.45		-416,679,121.72	13,570,317.91
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	323,270,000.00		152,605,110.28				15,216,301.45		-416,679,121.72	13,570,317.91
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									11,002,564.38	-242,686.91
(一) 综合收益总额									11,002,564.38	-242,686.91
(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、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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	323,270,000.00		152,605,110.28				15,216,301.45		-405,676,557.34	13,327,631.00
										98,742,485.39

载于第18页至第33页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		9,490.45	1,390,665.85
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			
应收款项融资			
预付款项		60,000.00	
其他应收款	十五、1	45,260,146.24	497,239.26
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			4,620.00
流动资产合计		45,329,636.69	1,892,525.11
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	十五、2	67,222,436.63	67,222,436.63
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		27,190,961.80	27,794,734.60
固定资产		93,972.17	122,023.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,668,982.47	9,980,885.15
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		104,176,353.07	105,120,080.07
资产总计		149,505,989.76	107,012,605.18

(转下页)

资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位: 海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	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			
预收款项			
应付职工薪酬		508,610.22	493,550.85
应交税费		1,279,850.31	1,274,378.87
其他应付款		58,854,988.81	16,623,935.52
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		60,643,449.34	18,391,865.24
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		13,801,813.63	13,801,813.63
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		13,801,813.63	13,801,813.63
负债合计		74,445,262.97	32,193,678.87
股东权益:			
股本		323,270,000.00	323,270,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		147,853,703.84	147,853,703.84
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		15,216,301.45	15,216,301.45
未分配利润		-411,279,278.50	-411,521,078.98
股东权益合计		75,060,726.79	74,818,926.31
负债和股东权益总计		149,505,989.76	107,012,605.18

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2019年度

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入			
减：营业成本		603,772.80	603,772.80
税金及附加		244,410.60	242,820.62
销售费用			
管理费用		6,062,103.80	6,332,092.87
研发费用			
财务费用		-91.11	-1,572.18
其中：利息费用			
利息收入		1,075.11	3,297.18
加：其他收益			546,900.00
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）		7,067,794.66	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			9,818,235.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）			15,480.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		157,598.57	3,203,502.10
加：营业外收入		86,123.81	19,216,971.20
减：营业外支出		1,921.90	26.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		241,800.48	22,420,446.67
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		241,800.48	22,420,446.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		241,800.48	22,420,446.67
（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、权益法下不能重分类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、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（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		241,800.48	22,420,446.67

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

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

2019年度

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		1,005,269.26	23,470,336.45
经营活动现金流入小计		1,005,269.26	23,470,336.45
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,470,477.80	840,377.08
支付的各项税费		272,484.93	261,825.88
支付其他与经营活动有关的现金		2,091,931.93	2,066,907.64
经营活动现金流出小计		3,834,894.66	3,169,110.60
经营活动产生的现金流量净额		-2,829,625.40	20,301,225.85
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			90,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		35,500,000.00	
投资活动现金流入小计		35,500,000.00	90,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,550.00	
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金		35,500,000.00	
投资活动现金流出小计		35,501,550.00	
投资活动产生的现金流量净额		-1,550.00	90,000.00
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			9,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,450,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,450,000.00	9,000,000.00
偿还债务支付的现金			28,000,000.00
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			560.00
筹资活动现金流出小计			28,000,560.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,450,000.00	-19,000,560.00
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		-1,381,175.40	1,390,665.85
加：期初现金及现金等价物余额		1,390,665.85	
六、期末现金及现金等价物余额		9,490.45	1,390,665.85

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 2019年度

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	323,270,000.00				147,853,703.84				15,216,301.45		-411,521,078.98	74,818,926.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	323,270,000.00				147,853,703.84				15,216,301.45		-411,521,078.98	74,818,926.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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	323,270,000.00				147,853,703.84				15,216,301.45		-411,279,278.50	75,060,726.79

金额单位：人民币元

本年数

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表（续）

2019年度

编制单位：海南亚太实业发展股份有限公司

金额单位：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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	323,270,000.00				147,853,703.84				15,216,301.45		-433,941,525.65	52,398,479.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	323,270,000.00				147,853,703.84				15,216,301.45		-433,941,525.65	52,398,479.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											22,420,446.67	22,420,446.67
（一）综合收益总额											22,420,446.67	22,420,446.67
（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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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	323,270,000.00				147,853,703.84				15,216,301.45		-411,521,078.98	74,818,926.31

载于第18页至第83页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

海南亚太实业发展股份有限公司

2019 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

海南亚太实业发展股份有限公司(以下简称本公司或公司)成立于1988年2月,系中国寰岛(集团)公司、中国银行海口信托咨询公司和交通银行海南分行等单位共同发起,以定向募集方式设立的股份有限公司。1997年1月,经中国证监会批准发行社会公众股3,100万股。经历次送、配股后,2006年10月9日前股本总额为25,818万元。2001年5月21日,中国寰岛(集团)公司将其持有本公司7,094.72万股法人股转让给天津燕宇置业有限公司(以下简称天津燕宇)后,天津燕宇持有本公司27.48%股份并成为本公司第一大股东,中国寰岛(集团)公司持有本公司3.10%的股份。2006年9月22日,天津燕宇将其持有本公司12.48%股份计3,222.02万股转让给北京大市投资有限公司(以下简称北京大市)。2006年10月9日,根据本公司2006年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议,本公司用资本公积转增股本6,509万股,变更后的股本总额为32,327万股。2007年10月18日,天津燕宇通过二级市场减持本公司的无限售条件流通股1,615万股,减持后天津燕宇持有本公司2,257.7万股份(13,500股无限售条件流通股和2,256.35万股有限售条件流通股),占股本总额的6.98%,为本公司第二大股东。北京大市持有本公司3,222.02万股,占股份总额的9.97%,为公司第一大股东。

2009年5月10日,兰州亚太工贸集团有限公司的一致行动人兰州太华投资控股有限公司通过司法程序竞拍取得天津燕宇持有本公司2,256.35万股有限售条件流通股股权,2009年9月15日办理了其中2,200.00万股的过户登记手续,2018年8月24日办理了剩余56.35万股的过户手续,占公司总股本的 6.98%。

2009年至2018年12月31日,兰州亚太工贸集团有限公司多次通过深圳证券交易所交易系统以买入方式在二级市场增持本公司股份共计3217.73万股。截止2019年12月31日,兰州亚太及其关联方兰州太华投资控股有限公司合计直接持有本公司股份5474.08万股,占本公司总股本的16.93%。

公司统一社会信用代码: 91460000201263595J; 法定代表人: 马兵; 公司住所: 甘肃省兰州市兰州新区亚太工业科技总部基地A1号楼; 公司的经营范围: 旅游业开发, 高科技开发, 日用

百货、纺织品销售，建材、旅游工艺品、普通机械的批发、零售、代购代销、技术服务；农业种植；水产品销售（食品除外）；农副畜产品销售；农牧业的技术服务、咨询。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）的项目凭许可证经营）。公司营业期限：1988年2月12日至2026年10月28日。

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月27日决议批准报出。

（二）本年度合并财务报表范围

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共2户，为兰州同创嘉业房地产开发有限公司和甘肃亚美商贸有限公司，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、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。

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。本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司财务报表以持续经营假设为基础。

本公司的业务目前主要为房地产开发，现开发的项目为永登县“亚太玫瑰园”。亚太玫瑰园共分A、B、C、D四区开发。A区开发完成后，B-D区的开发由于涉及大量居民的拆迁且公司资金紧张，进展缓慢。截止2019年12月31日，A区开发的产品，只剩下少量的商铺和车位可售，但由于当地不存在活跃市场、商铺和车位的变现比较困难；新的开发产品又无法接续，导致可售房源严重不足，公司经营难以获取稳定的现金流。这些情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

为保证持续经营能力，公司根据目前实际情况，拟采取下列应对措施：

2019年11月1日，公司与河北亚诺生物科技股份有限公司达成现金购买其持有沧州临港亚诺化工有限公司（以下简称“临港亚诺化工”）51%的股权的事项。交易完成后，临港亚诺化工将作为公司控股子公司纳入合并报表范围，届时公司主营业务增加精细化工行业，主要产品的产能、销售及利润预期稳定，同时随着临港亚诺二期投产和产品销售范围的加大，公司盈利能力将得到极大改善，持续经营能力将得以明显提升。

综上，公司2019年度编制财务报表运用持续经营假设是适当的，重大资产重组的完成将极大改善公司的持续经营能力。

三、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 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

（一）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。

（二）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权

的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四（五）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四（十一）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公

公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四（十一）“长期股权投资”或本附注四（七）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四（十一））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）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。

（七）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

按照公司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三大类。

按照经济实质将金融负债划分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两大类。

2、金融资产和金融负债的计量

金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产的后续计量方法如下：

①以摊余成本计量的债务工具投资：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，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债务工具投资：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。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，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。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资：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。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：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。

金融负债的后续计量方法如下：

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。

②其他金融负债：采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3、金融资产的转移及终止确认

①满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已转移，且该转移满足准则关于终止确认的规定；

②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，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（八）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，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

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）单项组合

公司将全部客户纳入信用管理，定期进行信用风险评估，对出现信用减值迹象的应收账款统一纳入单项组合进行单独测试并单独计提预期信用损失。该单项组合的预期信用损失为整个存续期内应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额。单独测试发现客观证据不足的，纳入信用风险组合计提预期信用损失。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失时，公司将其纳入账龄组合计提预期信用损失。各账龄区间对应的预期信用损失率如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3 年以上	100	100

(九) 存货

1、存货类别

本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量；开发成本包括土地及拆迁安置成本、建筑安装工程支出及其他成本支出（含设备费、前期费、配套设施费用等）；存货的发出采用加权平均法。

3、确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工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。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十) 持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（十一）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四（七）“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方【股东权益/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。

长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方【股东权益/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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方【股东权益/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，长期股权投资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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响

或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按

《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四（五）（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十二）投资性房地产

1、投资性房地产种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。

2、采用成本模式的折旧或摊销方法

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产相同。

（十三）固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

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

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产分为房屋建筑物、机器设备、运输设备及其他设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	10-40	2.38-9.50
机器设备	5	5-15	6.33-19.00
运输设备	5	5-9	10.56-19.00
其他设备	5	5-8	11.88-19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：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。

（十四）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- 1、固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- 2、已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- 3、该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- 4、所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十五）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生。
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、资本化期间

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。

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、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3、资本化金额的计算方法

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

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

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十六）无形资产

本公司无形资产主要包括软件、土地使用权、特许经营权等。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

本公司无形资产按照成本进行初始计量。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。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，但是对于以前期间

已经费用化的支出不再调整。

(2) 后续计量

本公司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

(1) 来源于合同性权利或者其他法定权利的无形资产，其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限；

(2) 合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明续约不需要付出大额成本的，续约期一并计入使用寿命；

(3) 合同或者法律没有使用寿命的，综合各方面情况判断，如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等，以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命；

(4) 按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

项 目	预计使用寿命 (年)	依据
土地使用权	50	土地使用权证注明的使用年限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等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：

(1) 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；

(2) 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，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，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。

4、内部研究、开发支出会计政策

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，同时满足

下列条件的，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。

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：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

(十七) 长期资产减值

1、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、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- ②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- ⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净

现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

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

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

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本年和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分

享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

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。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将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，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。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①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；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司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，按照设定受益计划进行会计处理，但是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计入当期损益后相关资产成本。

（二十）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、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，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

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。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的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- （1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

公司资产负债表日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，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十一）股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做

出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以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，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，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公

允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（二十二）收入

1、销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常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。

（1）房地产开发产品收入

本公司房地产开发产品确认除满足上述收入原则外还必须满足“①工程已经竣工验收并在相关主管部门备案；②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的义务；③房地产出售价款已取得；④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；⑤与业主办理了房地产交付手续。”五个条件。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分

和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（二十三）政府补助

1、政府补助的确认条件

- （1）企业能够满足政府补助所附条件；
- （2）企业能够收到政府补助。

2、政府补助的类型及会计处理方法

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本公司将其划分为与收益相关的政府补助。

（1）与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

（3）与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

3、政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按

照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

1、已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理

(1) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

(2) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相

关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

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

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

（二十五）租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

（1）经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差

旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素(如销售量、使用量、物价指数等)为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定，无法采用系统合理的方法对其进行分摊，因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六）重要会计政策和会计估计变更以及前期差错

1、本公司本期会计政策变更事项。

2017 年，财政部颁布《关于印发修订<企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量>的通知》（财会[2017]7 号）、《关于印发修订<企业会计准则第 23 号——金融资产转移>的通知》（财会[2017]8 号）、《关于印发修订<企业会计准则第 24 号——套期会计>的通知》（财会[2017]9 号）、《关于印发修订<企业会计准则第 37 号——金融工具列报>的通知》（财会[2017]14 号）；2019 年 5 月 9 日，财政部颁布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8 号），2019 年 5 月 16 日，财政部颁布《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会[2019]9 号）。本公司根据准则执行日按照新修订的上述准则进行会计处理，执行新准则对本公司财务报表未形成影响

2019 年 4 月 30 日，财政部颁布《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），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业 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。2019 年 9 月 19 日财政部

颁布《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）。本公司根据以上通知，对财务报表格式进行了修订，对可比期间比较数据进行了调整。财务报表格式的修订对本公司经营状况和财务成果无重大影响。

（2）其他会计政策变更：无

2、本公司本报告期未发生会计估计变更事项。

3、本公司本报告期无前期重大会计差错追溯调整事项。

（二十七）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、金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

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、长期资产减值准备

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。本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

4、金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。存在下列情形（包含但不限于）之一的，可能表明成本不代表相关金融资产的公允价值，公司对其公允价值进行估值：1）与预算、计划或阶段性目标相比，被投资方业绩发生重大变化。2）对被投资方技术产品实现阶段性目标的预期发生变化。3）被投资方的权益、产品或潜在产品的市场发生重大变化。4）全球经济或被投资方经营所处的经济环境发生重大变化。5）被投资方可比企业的业绩或整体市场所显示的估值结果发生重大变化。6）被投资方的内部问题，如欺诈、商业纠纷、诉讼、管理或战略变化。7）被投资方权益发生了外部交易并有客观证据，包括发行新股等被投资方发生的交易和第三方之间转让被投资方权益工具的交易等。

权益工具投资或合同存在报价的，公司不将成本作为对其公允价值的最佳估计。

5、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。

6、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。

7、内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	缴纳的流转税	5%
教育费附加	缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税	2%
土地增值税	预收房款额/房款增值额	1.0%、0%、30%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日，“上年”指 2018 年度，“本年”指 2019 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	21,228.37	20,000.00
银行存款	11,922,151.20	2,789,883.04
其他货币资金	2,541,734.56	1,918,946.78
合计	14,485,114.13	4,728,829.82

(1) 受限的现金和现金等价物

本公司货币资金中有 2,254,186.38 元银行存款系兰州同创嘉业房地产开发有限公司存入建行永登支行、交通银行兰州解放门支行、永登城关信用社、兰州银行永登广场支行的按揭贷款保证金；287,548.18 元系法院冻结资金。

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	60,000.00	23.08		
1 至 2 年			200,000.00	100.00
2 至 3 年	200,000.00	76.92		
3 年以上				
合计	260,000.00	100.00	200,000.00	100.00

(2) 预付账款年末余额单位明细情况：

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占预付账款年末余额合计数的比例(%)
甘肃第七建设集团建筑设计有限公司	往来款	200,000.00	2 至 3 年	76.92
甘肃活泉装饰工程有限公司	往来款	60,000.00	1 年以内	23.08
合计		260,000.00		100.00

3、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	42,477,166.36	214,094.82
合计	42,477,166.36	214,094.82

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类披露：

业务内容	年末余额	年初余额
押金、备用金	61,250.22	54,500.00

业务内容	年末余额	年初余额
保证金	42,958,165.07	300,120.00
往来款	1,576,000.00	1,570,000.00
代垫款项	115,505.91	165,712.58
其他	26,680.18	5,964.34
减：坏账准备	2,260,435.02	1,882,202.10
合计	42,477,166.36	214,094.82

2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失（未发生信 用减值）	第三阶段 整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	合计
2019 年 1 月 1 日余额	7,082.10	1,875,120.00		1,882,202.10
2019 年 1 月 1 日余额在本年：				
——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	378,232.92			378,232.92
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	385,315.02	1,875,120.00		2,260,435.02

3) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	42,734,797.94
1 至 2 年	95,417.00
2 至 3 年	2,766.44
3 年以上	1,904,620.00
合计	44,737,601.38

4) 其他应收款坏账准备变动情况:

年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
		转回数	转销数	
1,882,202.10	378,232.92			2,260,435.02

5) 其他应收款年末余额前五名单位情况:

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
河北亚诺生物科技股份有限公司	保证金	35,000,000.00	1 年以内	78.23	350,000.00
陇南易达农业综合开发有限公司	保证金	7,658,045.07	1 年以内	17.12	
永登连生房地产开发有限责任公司	往来款	1,570,000.00	3 年以上	3.51	1,570,000.00
永登县人力资源和社会保障局	保证金	300,120.00	3 年以上	0.67	300,120.00
王惠玲	代垫款项	83,719.06	1 年以内; 1 至 2 年	0.19	3,984.62
合计		44,611,884.13		99.72	2,224,104.62

4、存货

(1) 存货明细情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	115,343,720.91		115,343,720.91	111,611,277.90		111,611,277.90
开发产品	28,213,787.69		28,213,787.69	40,784,402.95		40,784,402.95
合计	143,557,508.60		143,557,508.60	152,395,680.85		152,395,680.85

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
亚太玫瑰园 B、C、D 区土地成本	2020/4/1	2023/12/31	71578 万元	111,611,277.90	115,343,720.91

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
亚太玫瑰园 A 区	2016/12/31	40,784,402.95	289,650.00	12,860,265.26	28,213,787.69
合计		40,784,402.95	289,650.00	12,860,265.26	28,213,787.69

(4) 本期存货期末余额中资本化利息 549,859.49 元。

(5) 经减值测试，公司年末存货不存在可变现净值低于期末存货成本的情况，本年未计提存货跌价准备。

5、持有待售资产

(1) 持有待售资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售非流动资产						
长期股权投资	99,899,564.90	99,899,564.90		99,899,564.90	99,899,564.90	
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	99,899,564.90	99,899,564.90		99,899,564.90	99,899,564.90	
其他						
合计	99,899,564.90	99,899,564.90		99,899,564.90	99,899,564.90	

(2) 年末按成本计量的持有待售资产

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例 (%)
	年初	年末	年初	年末	
北京蓝景丽家明光家具建材有限公司	99,899,564.90	99,899,564.90	99,899,564.90	99,899,564.90	50.00

(3) 本年持有待售资产减值的变动情况

持有待售资产分类	持有待售非流动资产	持有待售的处置组	合计
年初已计提减值余额	99,899,564.90		99,899,564.90
本年计提			
本年减少			
其中：期后公允价值回升转回			
年末已计提减值余额	99,899,564.90		99,899,564.90

注：本公司合营企业北京蓝景丽家明光家具建材有限公司无实际生产经营，自 2008 年起本公司无法取得该公司财务报表，该公司于 2011 年 12 月被吊销营业执照，已全额计提减值准备。具体情况见附注十一、1。

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付房租、暖气费等		4,620.00
预缴税金	385,793.97	
合计	385,793.97	4,620.00

7、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	28,599,765.00			28,599,765.00
2、本年增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 抵账转入				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	28,599,765.00			28,599,765.00
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	805,030.40			805,030.40
2、本年增加金额	603,772.80			603,772.80
(1) 计提或摊销	603,772.80			603,772.80
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	1,408,803.20			1,408,803.20
三、减值准备				
1、年初余额				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	27,190,961.80			27,190,961.80
2、年初账面价值	27,794,734.60			27,794,734.60

8、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	2,365,698.58	2,755,666.46
固定资产清理		
合计	2,365,698.58	2,755,666.46

(1) 固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 年初余额	1,856,096.00	216,315.00	1,654,968.27	140,418.00	3,867,797.27
2. 本年增加金额		1,550.00			1,550.00
(1) 购置		1,550.00			1,550.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4. 年末余额	1,856,096.00	217,865.00	1,654,968.27	140,418.00	3,869,347.27
二、累计折旧					
1. 年初余额	73,916.28	150,549.16	858,140.94	29,524.43	1,112,130.81
2. 本年增加金额	36,846.72	25,333.68	314,444.04	14,893.44	391,517.88
(1) 计提	36,846.72	25,333.68	314,444.04	14,893.44	391,517.88
(2) 其他					

3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4. 年末余额	110,763.00	175,882.84	1,172,584.98	44,417.87	1,503,648.69
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他					
3. 本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	1,745,333.00	41,982.16	482,383.29	96,000.13	2,365,698.58
2. 年初账面价值	1,782,179.72	65,765.84	796,827.33	110,893.57	2,755,666.46

1) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
办公楼	1,733,589.85	预转固、未达到办理权证的条件

其他说明：本年固定资产无抵押情况。

9、无形资产

(1) 无形资产情况：

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	134,597,255.00	8,500.00	134,605,755.00
2. 本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 年末余额	134,597,255.00	8,500.00	134,605,755.00

项目	土地使用权	软件	合计
二、累计摊销			
1. 年初余额	23,328,580.08	8,500.00	23,337,080.08
2. 本年增加金额	311,902.68		311,902.68
(1) 计提	311,902.68		311,902.68
(2) 其他			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 年末余额	23,640,482.76	8,500.00	23,648,982.76
三、减值准备			
1. 年初余额	101,287,789.77		101,287,789.77
2. 本年增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 年末余额	101,287,789.77		101,287,789.77
四、账面价值			
1. 年末账面价值	9,668,982.47		9,668,982.47
2. 年初账面价值	9,980,885.15		9,980,885.15

(2) 土地使用权情况:

土地使用证号	土地使用权人	座落	面积	土地用途	使用权类型	使用期限
通珠国用(2001)字第 00541 号	海南寰岛实业股份有限公司	通辽市珠日河牧场乌尼格歹分厂	9,288,975.50 m ²	种养	出让	2001/7/24-2051/1/9

本公司年末账面无形资产包括原值为 134,597,255.00 元的土地使用权,土地位于内蒙古通辽珠日河牧场,权证为《通珠国用(2001)字第 541 号国有土地使用权证》,所有权人为海南寰岛实业股份有限公司,系本公司前身,尚未办理名称变更登记。

该宗土地由于沙化等原因,基本无法创造效益,目前为闲置状态。截至 2019 年 12 月 31 日已计提 101,287,789.77 元的减值准备。

10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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
资产减值准备			1,600,380.85	400,095.21
合计			1,600,380.85	400,095.21

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
预缴土地增值税		1,325,023.45
可抵扣亏损	9,572,917.88	7,608,319.24
其他应收款减值准备	2,260,435.02	281,821.25
合计	11,833,352.90	9,215,163.94

11、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	35,000,000.00	
信用借款		
合 计	35,000,000.00	

(2) 贷款及担保信息

贷款银行	贷款期限	贷款金额	贷款利率	担保情况
兰州新区陇能 小额贷款股份 有限公司	2019-12-24 至 2020-02-24	35,000,000.00 元	年利率 16.80%	保证人：朱全祖、俞金花、朱宗宝、兰州亚太实业 (集团)股份有限公司、兰州亚太房地产开发集团 有限公司、上海宝新投资控股集团有限公司

12、应付账款

(1) 应付账款按照性质列示：

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	13,749,432.92	16,787,730.01
应付设计费	397,356.00	272,356.00

应付监理费	22,776.00	22,776.00
合计	14,169,564.92	17,082,862.01

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款:

项目	年末余额	与企业关系	未偿还或结转的原因
甘肃第四建设集团有限责任公司	3,086,161.15	非关联方	未结算
甘肃静宁建筑企业(集团)有限责任公司	649,973.00	非关联方	未结算
兰州宏达装饰工程有限公司	632,899.85	非关联方	未结算
兰州亚太电梯安装工程有限公司	443,318.50	关联方	未结算
兰州亚太经贸发展集团有限公司	395,295.60	关联方	未结算
合计	5,207,648.10		

13、预收款项

(1) 预收款项按性质列示:

项目	年末余额	年初余额
车位款	819,368.43	670,000.00
房款	14,630,716.60	14,738,146.66
合计	15,450,085.03	15,408,146.66

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款:

截至 2019 年 12 月 31 日, 公司账龄超过一年的预收账款 8,810,538.80 元, 均为预收未达到收入确认条件的房款。

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	493,880.85	2,885,579.37	2,806,259.00	573,201.22
二、离职后福利-设定提存计划		125,914.30	125,914.30	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	493,880.85	3,011,493.67	2,932,173.30	573,201.22

(2) 短期薪酬列示:

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	448,550.85	2,406,150.17	2,309,228.50	545,472.52

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2、职工福利费		117,614.03	117,614.03	
3、社会保险费		71,738.18	71,738.18	
其中：医疗保险费		62,589.98	62,589.98	
工伤保险费		2,817.76	2,817.76	
生育保险费		6,330.44	6,330.44	
4、住房公积金		44,330.00	44,330.00	
5、工会经费和职工教育经费	330.00	39,946.99	12,548.29	27,728.70
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他（董事会津贴）	45,000.00	205,800.00	250,800.00	
合计	493,880.85	2,885,579.37	2,806,259.00	573,201.22

（3）设定提存计划列示：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		120,928.60	120,928.60	
2、失业保险费		3,126.20	3,126.20	
3、企业年金缴费		1,859.50	1,859.50	
合计		125,914.30	125,914.30	

15、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,571,656.14	1,098,427.85
营业税	849,500.00	849,500.00
企业所得税	1,222,627.57	1,222,627.57
个人所得税	15,321.45	5,295.27
城市维护建设税	120,456.44	100,299.13
教育费附加	62,556.34	49,964.51
地方教育附加	24,714.24	16,319.69
价格调节基金	99,996.15	99,996.15
土地增值税		
印花税	27,381.06	16,782.25
房产税	16,701.21	29,548.27
土地使用税	311.27	
合计	4,011,221.87	3,488,760.69

16、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	69,357,344.92	29,456,657.68
合计	69,357,344.92	29,456,657.68

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
单位往来款	21,540,399.38	16,687,720.38
保证金及定金	46,252,730.00	11,062,730.00
员工社保金	1,156.65	2,280.46
备用金	2,030.00	4,582.63
其他	1,561,028.89	1,699,344.21
合计	69,357,344.92	29,456,657.68

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

款项性质	年末余额	未偿还或结转的原因
应退房款	11,062,730.00	未退房款
天津分公司并入单位	5,308,512.07	历史遗留问题
天地控股有限公司	3,300,000.00	未支付往来款
滕道法	2,491,229.03	未支付往来款
北京市康达律师事务所	1,850,000.00	未结算
合 计	24,012,471.10	

17、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款		20,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计		20,000,000.00

18、预计负债

项目	年末余额	年初余额
对外提供担保	13,801,813.63	13,801,813.63
未决诉讼		
产品质量保证		
重组义务		
待执行的亏损合同		
其他		
合计	13,801,813.63	13,801,813.63

注：详见附注十三、1

19、股本

	年初余额	本次变动增减（+、—）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	323,270,000.00						323,270,000.00

20、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	105,460,904.73			105,460,904.73
其他资本公积	47,144,205.55			47,144,205.55
合计	152,605,110.28			152,605,110.28

21、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	15,216,301.45			15,216,301.45
任意盈余公积				
合计	15,216,301.45			15,216,301.45

22、未分配利润

项目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	-405,676,557.34	-416,679,121.72
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-405,676,557.34	-416,679,121.72
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-10,180,311.64	11,002,564.38
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		
其他		
年末未分配利润	-415,856,868.98	-405,676,557.34

23、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本分类列示：

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63
其他业务		603,772.80		603,772.80
合计	13,911,871.59	13,464,038.06	37,721,516.23	34,219,149.43

(2) 分行业列示主营业务情况：

行业	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63
合计	13,911,871.59	12,860,265.26	37,721,516.23	33,615,376.63

24、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	29,426.16	90,458.78
教育费附加	29,338.79	90,458.78
土地增值税	139,118.72	13,554.83
房产税	255,654.52	255,654.51
车船使用税	2,640.00	3,960.00
土地使用税	4,882.33	2,195.00
印花税	10,848.81	45,040.89
合计	471,909.33	501,322.79

25、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	175,846.00	315,957.00
促销费		21,000.00
奖励及提成	68,825.00	15,138.00

折旧	45,925.16	47,402.60
其他	35,140.96	40,603.56
合计	325,737.12	440,101.16

26、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,674,471.51	2,276,326.03
董事会费		37,286.91
业务招待费	320,106.35	385,328.74
办公费	59,304.78	33,260.42
差旅费	448,328.49	403,850.70
折旧	345,592.72	376,853.16
无形资产摊销	311,902.68	311,902.78
咨询、评估、审计费	589,240.00	607,326.14
法律顾问费	1,230,000.00	2,250,000.00
租赁费	377,308.00	396,000.00
物业管理费、水电费	89,245.28	92,036.36
其他	1,193,962.62	961,880.28
合计	7,639,462.43	8,132,051.52

27、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,943,082.29	2,491,380.47
减：利息收入	12,954.95	50,832.05
手续费	8,856.33	12,108.10
合计	1,938,983.67	2,452,656.52

28、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助		546,900.00	
合计		546,900.00	

29、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失	-378,232.92	
合计	-378,232.92	

注：损失以“-”号填列

30、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		-275,372.01
合计		-275,372.01

注：损失以“-”号填列

31、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益		15,480.39	
合计		15,480.39	

32、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得		15,639,308.46	
无法支付款项	326,479.81		326,479.81
其他		3,577,662.74	
合计	326,479.81	19,216,971.20	326,479.81

(1) 无法支付款项

债权人名称	性质	欠款金额	无法支付原因
美途科技（深圳）有限公司	公司法人	85,000.00	公司注销
兰州亚太广告文化传播有限公司	公司法人	240,356.00	公司注销
梁德根	自然人	1,123.81	债权人死亡
合计		326,479.81	

33、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
无形资产处置损失			
债务重组损失	322,232.30		322,232.30
非货币性资产交换损失			
未决诉讼损失		720,310.29	
其他（罚款支出）	12,151.43	26.63	12,151.43
合计	334,383.73	720,336.92	334,383.73

34、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	400,095.21	
合计	400,095.21	

(1) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本年发生额
利润总额	-10,314,395.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,578,598.97
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	62,636.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	400,095.21
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,515,962.22
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	400,095.21

35、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金:

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	12,954.95	50,831.20

其他往来	350,510.89	301,191.10
政府补助		546,900.00
合计	363,465.84	898,922.30

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项目	本年发生额	上年发生额
费用支出	1,825,266.07	2,035,574.31
其他往来	904,591.89	1,460,739.56
和解协议保证金	7,658,045.07	
合计	10,387,903.03	3,496,313.87

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金:

项目	本年发生额	上年发生额
重大资产重组保证金	35,500,000.00	
合计	35,500,000.00	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金:

项目	本年发生额	上年发生额
重大资产重组保证金	35,500,000.00	
合计	35,500,000.00	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	17,750,000.00	
合计	17,750,000.00	

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金偿还	15,200,000.00	
其他		560.00
合计	15,200,000.00	560.00

36、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-10,714,491.07	10,759,877.47
加: 资产减值准备		275,372.01
信用减值损失	378,232.92	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	995,290.68	1,028,028.56
无形资产摊销	311,902.68	311,902.78
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)		-15,480.39
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)	1,943,082.29	2,491,355.47
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)	400,095.21	
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)	8,838,172.25	31,401,901.26
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-7,701,304.46	108,332.39
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-922,851.68	-21,472,584.76
其他		-15,639,308.46
经营活动产生的现金流量净额	-6,471,871.18	9,249,396.33
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:		
现金的年末余额	11,943,379.57	2,809,883.04
减: 现金的年初余额	2,809,883.04	24,962,402.18
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,133,496.53	-22,152,519.14

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	11,943,379.57	2,809,883.04
其中：库存现金	21,228.37	20,000.00
可随时用于支付的银行存款	11,922,151.20	2,789,883.04
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	11,943,379.57	2,809,883.04
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

37、所有权或使用权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
货币资金	2,541,734.56	按揭贷款保证金、法院冻结

七、合并范围的变更

本期合并范围没有发生变更。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	甘肃	甘肃兰州	房地产开发	84.156		84.156	同一控制下合并
甘肃亚美商贸有限公司	甘肃	甘肃兰州	商贸	100.00		100.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	15.844	15.844	-534,179.43		12,793,451.57

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	159,687,147.48	2,271,726.41	161,958,873.89	81,212,524.71		81,212,524.71

续表

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	156,073,248.60	3,033,737.98	159,106,986.58	74,989,143.88		74,989,143.88

续表

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	13,911,871.59	-3,371,493.52	-3,371,493.52	-5,923,232.78

续表

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	37,721,516.23	-1,531,727.54	-1,531,727.54	-1,856,052.79

九、与金融工具相关的风险

1、本公司的金融工具包括货币资金、借款、应收款项、应付款项等。各项金融工具的详细情况见本附注相关项目。

2、金融工具风险

(1) 市场风险

本公司无因汇率变动、利率变动、其他价格变动引起金融工具市场风险。

(2) 信用风险

本公司信用风险主要来自于货币资金、应收款项。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，不存在重大的信用风险。

本公司对采用信用方式进行交易的客户进行信用审核，对应收款项余额进行持续监控，以确保不产生重大坏账风险，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款项的回收情况，以确保应收款项计提充分的坏账准备。

(3) 流动风险

本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

3、金融资产转移

(1) 本公司无已转移但未整体终止确认的金融资产。

(2) 本公司无已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	注册资本（万元）	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(%)
兰州亚太工贸集团有限公司	甘肃兰州	10,000.00	9.95	9.95

本企业的母公司情况的说明：兰州亚太工贸集团有限公司成立于 2004 年 6 月，住所为兰州市城关区中山路 152 号，法定代表人：刘进华，注册资本：壹亿元整；经营范围：黄金、金矿石、金精粉、食品、电梯、建筑材料、汽车配件、农机配件、化工产品（不含化学危险品及易制毒品）批发零售；矿山开发；房地产开发销售；商务代理；以下项目限分支机构经营：金矿石、金精粉加工，电梯的维保；饮料制品的加工。（以上项目依法须经批准的，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司的最终控制方是朱全祖，通过兰州亚太工贸集团有限公司及兰州太华投资控股有限公司截至 2019 年 12 月 31 日合计持有本公司股份 54,740,795 股，占本公司总股本的 16.93%。

2、本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
朱全祖	实际控制人
北京大市投资有限公司	本公司持股 5%以上股东
兰州太华投资控股有限公司	本公司持股 5%以上股东
俞金花	实际控制人之妻、子公司股东
朱宗宝	实际控制人之子
朱彩云	实际控制人之女
兰州欧亚投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太实业(集团)股份有限公司	受同一实际控制人控制
上海宝新投资控股集团有限公司	受同一实际控制人控制
上海宝新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
上海宝新生物科技有限公司	受同一实际控制人控制
中国亚太实业投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
浙江宝新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
浙江宝新澳泊智能停车设备有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃亚太生物科技有限公司	受同一实际控制人控制
浙江宝新生物科技有限公司	受同一实际控制人控制
海南亚太房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
海南亚太物业服务有限责任公司	受同一实际控制人控制
海南银泉进出口贸易有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太房地产开发集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太西部置业有限公司	受同一实际控制人控制
兰州万佳置业有限公司	受同一实际控制人控制
兰州新区亚太工业科技总部股份有限公司	受同一实际控制人控制
兰州伟慈制药有限责任公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太澳泊智能设备有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太澳斯顿电梯有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太伊士顿电梯有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太新能源汽车有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太经贸发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太华电梯营销有限公司	受同一实际控制人控制
兰州飞天酒业有限公司	受同一实际控制人控制
兰州中太商贸发展有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太餐饮有限公司	受同一实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
兰州亚太餐饮有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太太私房菜餐饮有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太生态餐饮有限公司	受同一实际控制人控制
兰州万达资产管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃万达房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太资产管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太物业管理集团有限公司	受同一实际控制人控制
兰州万达物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太热力供应有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太矿业有限公司	受同一实际控制人控制
岷县金鑫有色金属实业有限责任公司	受同一实际控制人控制
甘肃富力投资控股集团有限公司	受同一实际控制人控制
甘肃富力信用担保有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州市城关区亚太小额贷款股份有限公司	受同一实际控制人控制
兰州同创嘉业物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
兰州亚太电梯工程安装有限公司	受同一实际控制人控制
兰州太华商贸有限公司	受同一实际控制人控制
兰州万通投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
兰州新区亚太科技产业配套有限公司	受同一实际控制人控制
刘进华	母公司执行经理

4、关联方往来款项

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付账款	兰州亚太经贸发展集团有限公司	395,295.60	395,295.60
应付账款	兰州亚太电梯工程安装有限公司	443,318.50	443,318.50
应付账款	兰州太华商贸有限公司	55,697.00	55,697.00
合计		894,311.10	894,311.10
其他应付款	兰州亚太工贸集团有限公司	158,642.91	158,642.91
其他应付款	兰州亚太实业（集团）股份有限公司	2,552,450.00	2,450.00
其他应付款	北京大市投资有限公司	74,090.00	74,090.00
其他应付款	兰州亚太房地产开发集团有限公司	35,341,508.00	341,508.00
合计		38,126,690.91	817,046.91

5、关联方交易

关联方名称	交易内容	本年发生额
兰州同创嘉业物业管理有限公司	水电费、物业费	28,079.00
甘肃亚太生物科技有限公司	软饮料	6,600.00
兰州亚太房地产开发集团有限公司	股权转让保证金	35,000,000.00
合计		35,034,679.00

6、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	期末余额	起始日	到期日	说明
拆入：					
兰州亚太实业（集团）股份有限公司	16,300,000.00	1,100,000.00	2019/9/12	2020/9/12	无利息
	1,450,000.00	1,450,000.00	自 2019 年 4 月 2 日至 2019 年 8 月 5 日转入，未约定还款期限		无利息
合计	17,750,000.00	2,550,000.00			

7、关联担保情况

本公司控股子公司同创嘉业作为被担保方

贷款银行	贷款期限	贷款金额	贷款利率	担保情况
兰州新区陇能小额贷款股份有限公司	2019-12-24 至 2020-02-24	35,000,000.00 元	年利率 16.80%	保证人：朱全祖、俞金花、朱宗宝、兰州亚太实业（集团）股份有限公司、兰州亚太房地产开发集团有限公司、上海宝新投资控股集团有限公司

十一、或有事项及诉讼事项

1、北京蓝景丽家明光家具建材有限公司（以下简称“蓝景丽家”），2007 年 8 月前注册资金 500 万元，股东满志通出资 200 万元，蓝景丽家物流有限公司出资 300 万元。2007 年 8 月 18 日，蓝景丽家通过增资扩股协议，将蓝景丽家注册资本增加到 6000 万元，其中：海南寰岛实业股份有限公司（本公司前身）增资 3000 万元，北京小井顺达商贸有限公司（以下简称“小井顺达”）增资 2500 万元，原两股东出资不变。2007 年 10 月 24 日，蓝景丽家再次将注册资本增加到 2 亿元，其中：海南寰岛实业股份有限公司（本公司前身）增资 7000 万元，并于当日缴付增资款，小井顺达增资 7000 万元，约定在 2009 年 10 月 24 日前出资（至今未出资）。蓝景丽家 50%的股权现登记在本公司名下。但至今本公司未参与经营管理、未取得任何投资收益。

对于公司向北京一中院申请立案审理蓝景丽家强制清算案，2017 年 9 月本公司再次委托北京康达(广州)律师事务所向北京市第一中级人民法院申请对北京蓝景丽家的强制清算，2018 年 3 月，北京一中院组织双方进行听证。2018 年 11 月 1 日，公司收到北京一中院《民事裁定书》（（2018）京 01 清申 18 号），裁定：“不予受理海南亚太实业发展股份有限公司对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司的强制清算申请。如不服本裁定，可在裁定送达之日起十日内，向本院递交上诉状，并按照对方当事人的人数提出副本，上诉于北京市高级人民法院。”公司已于 2018 年 11 月 5 日披露了《海南亚太实业发展股份有限公司诉讼进展公告》（公告编号：2018-075）。

公司收到北京一中院的《民事裁定书》后，向北京市高级人民法院提起上诉，现案件正在北京市高级人民法院审理中。

2、公司的控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司业与甘肃第四建设集团有限责任公司的建设工程施工合同纠纷案。经甘肃省兰州市中级人民法院判决（《民事判决书》（（2017）甘 01 民初933号））：“1、被告（反诉原告）兰州同创嘉业房地产开发有限公司于本判决生效后十日内向原告（反诉被告）甘肃第四建设集团有限责任公司支付工程款4,167,832.18元及利息457,860元。2、驳回原告（反诉被告）甘肃第四建设有限责任公司的其他诉讼请求；3、驳回被告（反诉原告）兰州同创嘉业房地产开发有限公司的反诉请求。如果未按本判决指定期限履行给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。甘肃第四建设集团有限责任公司预交的案件受理费52,273元，由甘肃第四建设集团有限责任公司负担10,850元，由兰州同创嘉业房地产开发有限公司负担41,423元；兰州同创嘉业房地产开发有限公司预交的反诉案件受理费8,800元，由兰州同创嘉业房地产开发有限公司负担。”

对于本次法院的判决，公司在上诉期限内向甘肃省高级人民法院提起上诉，2019年3月25日，甘肃省高级人民法院做出二审（终审）判决。驳回同创嘉业上诉请求，维持原判。

同创嘉业根据自身经营状况与甘肃第四建设集团有限责任公司协商偿付款项支付进度，并于2019年7月、2019年11月、2020年4月分三次支付甘肃四建36.45万元、150万元、55.65万元。截止本报告日剩余部分款项尚未偿还。

十二、承诺事项

1、2010年本公司控股股东兰州亚太工贸集团有限公司做出如下承诺：兰州亚太工贸集团有限公司将积极协助本公司向北京蓝景丽家明光家具建材有限公司有关责任人追讨属于本公司的相关资产，如日后确实无法追回时，由兰州亚太工贸集团有限公司协助本公司处置对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司的投资，并保证对本公司追偿、变现处理后达不到与计提上述减值准备7000万元之后截止2009年12月31日账面价值29,899,564.90元的差额部分，由兰州亚太工贸集团有限公司以现金或资产的形式全额补偿给本公司。

2017年10月20日第七届董事会2017年第八次会议审议通过了《关于控股股东变更承诺履行期限的议案》，决定将上述承诺履约截至时间变更为2021年10月15日。若亚太工贸无法或预计无法在履约日期到期前完成前述承诺的履行，将以现金3000万元或等价资产替代前述承诺补偿给海南亚太实业发展股份有限公司，现金或等价资产的补偿工作应当于2021年10月15日前完成。

2、2010年本公司控股股东兰州亚太工贸集团有限公司做出如下承诺：兰州亚太工贸集团有限公司将积极协助本公司处置内蒙通辽土地使用权，对变现处理后达不到计提上述减值准备后截止2009年12月31日账面价值12,780,401.68元的差额部分，由兰州亚太工贸集团有限公司以现金或资产的形式全额补偿给本公司。

2017年10月20日第七届董事会2017年第八次会议审议通过了《关于控股股东变更承诺履行期限的议案》，决定将上述承诺履约截至时间变更为2021年10月15日。若亚太工贸无法或预计无法在履约日期到期前完成前述承诺的履行，将以现金12,780,401.68元或等价资产替代前述承诺补偿给海南亚太实业发展股份有限公司，现金或等价资产的补偿工作应当于2021年10月15日前完成。

3、2019年6月3日，鉴于公司目前持续经营能力存在重大不确定性，面临内生现金流不足、外部融资受限、项目开发进展缓慢、银行贷款逾期、短期偿债能力存在重大风险等现实困难。公司控股股东和实际控制人于作出以下承诺：“1. 你公司管理团队要充分发挥主观能动性和主体经营意识，全力以赴做好生产经营、内部管理、资金筹措和资产重组等各项工作。截止2019年5月31日，你公司控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司逾期贷款1,487.86万元，你公司要积极采取盘活库存房产、加快资金回笼、外部融资贷款等措施予以解决。若在2019年6月17日之前尚未全部偿还，我们承诺将最迟于2019年7月31日给予兰州同创嘉业房地产开发有限公司1,487.86万元资金资助进行偿还。2. 你公司要充分发挥上市公司的平台优势，全力推进项目开发

等各项工作，尽快解决公司持续经营能力问题。根据你公司后续项目开发进度及资金安排，我们承诺于2019年10月31日之前给予兰州同创嘉业房地产开发有限公司1,000万元用于项目启动资金；于2020年3月31日之前、2020年6月30日之前分别给予1,000万元，用于项目建设资金。”截至目前，同创嘉业已收到控股股东及实际控制人3,630万元资金资助。

十三、资产负债表日后事项

1、本公司为已破产终结的控股子公司天津绿源生态能源有限公司（以下简称“天津绿源”）提供连带担保责任的交通银行天津市分行的银行借款 19,800,000.00 元(期限为 2003 年 10 月 29 日至 2004 年 9 月 22 日)已逾期且涉及司法诉讼；2014 年 5 月 16 日天津市西青区人民法院民事裁定书(2010)青破字第 3-5 号裁定天津市绿源破产程序终结，根据该民事裁定书规定，交通银行天津市分行申报的债权金额为 14,314,466.94 元，确认的清偿金额为 512,653.31 元，未清偿金额为 13,801,813.63 元。

2020 年 1 月 10 日公司与交通银行股份有限公司天津分行达成执行和解协议。公司一次性给付交通银行股份有限公司天津分行本金 6,979,301.07 元、利息 600,000 元、执行费 78,744 元，交通银行股份有限公司天津分行同意免除公司在（2008）二中民二初字第 97 号民事调解书中的全部给付责任，并解除全部执行措施。截至报告出具日该和解协议已履行完毕，公司持有的兰州同创嘉业房地产开发有限公司价值 13,422,689.10 元的股权已解除冻结。

十四、其他重要事项

1、股权质押情况

1) 截止2019年12月31日，北京大市投资有限公司所持本公司限售流通股32,220,200股（占公司总股本的9.97%）全部被司法冻结。

2020年4月22日，公司收到北京大市投资有限公司管理人的函件通知，获悉公司第一大股东北京大市投资有限公司所持有的公司32,220,200股股权（限售股）将于2020年5月7日10时至2020年5月8日10时止（延时除外）在淘宝网拍卖平台上公开拍卖。

2) 公司控股股东兰州亚太工贸集团有限公司及其一致行动人兰州太华合计持有公司股份 54,740,795 股，占公司总股本的 16.93%，累计质押股份 47,490,000 股，占其持有公司股份总数的 86.7543%，占公司总股本的 14.6905 %。

2、重大资产重组事项

(1) 本公司拟向SYN|Thesis med chem Pty Ltd (以下简称“信实集团”或“交易对方”) 购买其持有的 Synthesis med chem(Hong Kong) Limited (以下简称“信实香港”或“标的公司”) 70%股权, 双方就上述事项于2018年12月28日签署了《谅解备忘录》。根据初步研究和测算, 本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组, 公司积极组织相关人员进行了初步尽调, 并多次与信实集团就本次交易所涉及的相关问题进行沟通、洽谈、商讨及论证, 但始终未能在几项重要事项上达成一致意见, 经双方协商决定终止执行《谅解备忘录》。

(2) 本公司于 2019 年 9 月 2 日终止筹划关于拟以现金方式购买成都欣捷高新技术开发股份有限公司持有的成都新恒创药业有限公司不低于 70% 股权, 同时拟向兰州亚太房地产开发集团有限公司出售公司持有的兰州同创嘉业房地产开发有限公司84.156% 股权的重大资产重组事项。因国家医药行业政策变化原因导致标的公司三年业绩承诺的金额存在不确定性, 经交易双方审慎研究及友好协商, 认为现阶段继续推进本次重大资产重组的有关条件不成熟, 为了切实维护全体股东及公司利益, 双方同意终止筹划本次重大资产重组事项, 并于2019年9月2日签署了《终止协议》。

(3) 公司于2019年11月1日召开了第七届董事会2019年第五次会议, 会议审议通过了《海南亚太实业发展股份有限公司重大资产出售及重大资产购买暨关联交易报告书(草案)》及其摘要等相关议案, 公司拟以现金交易方式向兰州亚太房地产集团有限公司出售公司持有的兰州同创嘉业房地产开发有限公司84.156%股权, 同时拟以现金交易方式购买河北亚诺生物科技股份有限公司持有的沧州临港亚诺化工有限公司51%股权, 参考以 2019年 9 月 30 日为评估基准日的评估价值。经交易双方协商确定同创嘉业全部股权价值为 9,364.72 万元, 同创嘉业全部 84.156%股权的交易价格为 7,880.97 万元; 经交易双方协商确定临港亚诺化工全部股权价值为 57,000.00 万元, 临港亚诺化工 51%股权的交易价格为 29,070.00 万元。

由于2020年3月26日召开的海南亚太实业发展股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会未通过《关于公司重大资产重组方案的议案》。公司对本次重大资产重组方案进行了重大调整, 将原方案中的重大资产出售、重大资产购买调整为只购买临港亚诺化工, 本次不再出售同创嘉业。2020年4月10日亚太实业第七届董事会2020年第三次会议、第七届监事会2020年第二次会议审议通过了与本次交易方案调整相关的议案。截至报告日, 本次交易方案调整相关的议案还未提交股东大会审议。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	45,260,146.24	497,239.26
合计	45,260,146.24	497,239.26

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类披露:

业务内容	年末余额	年初余额
押金、备用金	59,250.22	53,919.00
保证金	42,658,045.07	
往来款	2,948,999.97	7,919,890.90
其他	6,670.18	4,043.22
减: 坏账准备	412,819.20	7,480,613.86
合计	45,260,146.24	497,239.26

2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失 (未发生信 用减值)	第三阶段 整个存续期预期信 用损失 (已发生信 用减值)	合计
2019 年 1 月 1 日余额	21,920.29	7,458,693.57		7,480,613.86
2019 年 1 月 1 日余额在本年:				
——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	357,898.91			357,898.91
本期转回		7,425,693.57		7,425,693.57
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	379,819.20	33,000.00		412,819.20

3) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	45,639,965.44
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	33,000.00
合计	45,672,965.44

4) 其他应收款坏账准备变动情况:

年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
		转回数	转销数	
7,480,613.86		7,067,794.66		412,819.20

5) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期末 余额
河北亚诺生物科技股份有限公司	保证金	35,000,000.00	1 年以内	76.63	350,000.00
陇南易达农业综合开发有限公司	保证金	7,658,045.07	1 年以内	16.77	
高群	押金	28,000.00	3 年以上	0.06	28,000.00
王斌	备用金	26,250.22	1 年以内	0.06	262.50
兰州华舜机械设备有限公司(夏路)	押金	26,010.00	1 年以内	0.06	260.10
合计		42,738,305.29		93.58	378,522.60

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	67,222,436.63		67,222,436.63	67,222,436.63		67,222,436.63
合计	67,222,436.63		67,222,436.63	67,222,436.63		67,222,436.63

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年计提减值准备	减值准备期末余额
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	67,207,593.63			67,207,593.63		
甘肃亚美商贸有限公司	14,843.00			14,843.00		
合计	67,222,436.63			67,222,436.63		

(3) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
所持兰州同创嘉业房地产开发有限公司的股权	13,422,689.10	法院查封

注：解除冻结情况见十三、1

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、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年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、交易性金融负债产生		

项目	金额	说明
的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
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		
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	-7,903.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-7,903.92	
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	-14,593.25	
合计	6,689.33	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-12.67	-0.0315	-0.0315
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.68	-0.0315	-0.0315

十七、财务报表的批准

本财务报表于 2020 年 4 月 27 日由董事会通过及批准发布。

(此页无正文)

公司名称：海南亚太实业发展股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2020 年 4 月 27 日

日期：2020 年 4 月 27 日

日期：2020 年 4 月 27 日



统一社会信用代码

911101050805090096

营业执照

(副本)(4-1)



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 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企

出资人 黄锦辉

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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

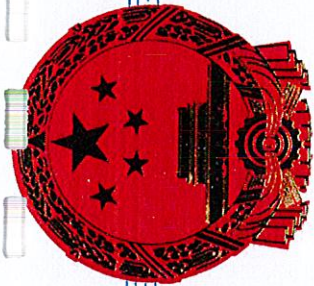
成立日期 2013年10月22日
合伙期限 2013年10月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

登记机关



2020 年 01 月 21 日



证书序号: 000389

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

利安达会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

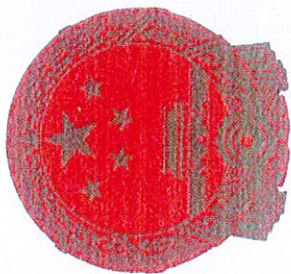
首席合伙人: 黄锦辉



证书号: 15

发证时间: 二〇一二年十一月十九日

证书有效期至: 二〇一三年十一月十九日



会计师事务所

执业证书



名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：黄锦辉
主任会计师：
经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

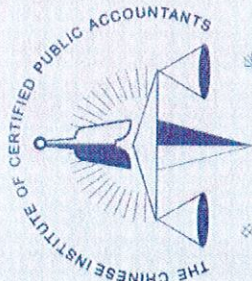
证书序号：0000109

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: 曹志志
Full name: 曹志志
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1968-02-02
Date of birth: 1968-02-02
工作单位: 中磊会计师事务所有限责任公司
Working unit: 中磊会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 1301055640202003
Identity card No: 1301055640202003



年度检验登记
Registration



证书编号: 130000190390
No. of Certificate: 130000190390

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 河北省注册会计师协会

发证日期: 1996年6月22日
Date of Issuance: 1996 y 6 m 22 d



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中石河北

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023年7月9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中石河北

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



姓名: 李玉静
 Full name: 李玉静
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1978-06-24
 Date of birth: 1978-06-24
 工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 河北分所
 Working unit: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 河北分所
 身份证号: 510215197806241628
 Identity card No: 510215197806241628



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



证书编号: 110001547462
 No. of Certificate: 110001547462

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河北省注册会计师协会

发证日期: 2016 年 08 月 15 日
 Date of Issuance: 2016 /y /m /d

