



00002019080045409686
报告文号: XYZH[2019]NJA10241

镇江东尼置业有限公司

2019 年 7 月 31 日

净资产审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-57

审计报告

XYZH/2019NJA10241

镇江东尼置业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了镇江东尼置业有限公司财务报表,包括2019年7月31日的资产负债表,2019年1-7月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了镇江东尼置业有限公司2019年7月31日的财务状况以及2019年1-7月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,我们独立于镇江东尼置业有限公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估镇江东尼置业有限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镇江东尼置业有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督镇江东尼置业有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对镇江东尼置业有限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镇江东尼置业有限公司不能持续经营。

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：龚新海

南京分所

中国注册会计师：祖鲜艳

中国 南京

二〇一九年八月二十六日

资产负债表

编制单位：镇江东尼置业有限公司

2019 年 7 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	2,173,321.65	9,230,940.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	1,100,000.00	
应收账款	五、3	3,957,858.83	
应收款项融资			
预付款项	五、4	4,107,949.36	3,769,924.88
其他应收款	五、5	16,506,374.73	16,166,877.16
存货	五、6	517,621,930.98	468,978,775.70
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	21,608,142.21	17,993,865.99
流动资产合计		567,075,577.76	516,140,383.84
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、8	99,826,455.96	101,775,608.76
固定资产	五、9	205,824.03	249,294.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	5,956,513.78	3,644,423.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		105,988,793.77	105,669,327.24
资产总计		673,064,371.53	621,809,711.08

法定代表人：孔建国

主管会计工作负责人：孔建国

会计机构负责人：马凌云

资产负债表（续）

编制单位：镇江东尼置业有限公司

2019 年 7 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、11	15,360,000.00	9,100,000.00
应付账款	五、12	46,114,347.16	56,559,097.45
预收款项	五、13	82,906,324.00	71,262,753.00
合同负债			
应付职工薪酬	五、14		361,800.00
应交税费	五、15	1,171,835.93	1,443,971.95
其他应付款	五、16	501,069,046.81	448,729,605.05
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		646,621,553.90	587,457,227.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		646,621,553.90	587,457,227.45
所有者权益：			
实收资本	五、17	20,000,000.00	20,000,000.00
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	五、18	1,613,903.99	1,613,903.99
未分配利润	五、19	4,828,913.64	12,738,579.64
所有者权益合计		26,442,817.63	34,352,483.63
负债和所有者权益总计		673,064,371.53	621,809,711.08

法定代表人：孔建国

主管会计工作负责人：孔建国

会计机构负责人：马凌云

利润表

编制单位：镇江东尼置业有限公司

2019 年 1-7 月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、20	6,794,604.96	118,270,470.35
减：营业成本	五、20	3,641,079.34	109,086,529.46
税金及附加	五、21	394,053.35	2,816,558.65
销售费用	五、22	4,617,731.75	5,983,383.83
管理费用	五、23	201,053.29	858,661.53
研发费用			
财务费用	五、24	8,568,643.85	8,940,776.67
其中：利息费用	五、24	8,568,253.83	8,213,008.93
利息收入	五、24	11,868.93	39,483.16
加：其他收益	五、27		480,000.00
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			
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、25	-209,019.91	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	五、26	504,033.27	-3,911,472.34
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-10,332,943.26	-12,846,912.13
加：营业外收入	五、28	14.00	30,396.00
减：营业外支出	五、29	244,272.91	452,490.83
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-10,577,202.17	-13,269,006.96
减：所得税费用	五、30	-2,667,536.17	-3,582,679.04
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-7,909,666.00	-9,686,327.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-7,909,666.00	-9,686,327.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-7,909,666.00	-9,686,327.92
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：孔建国

主管会计工作负责人：孔建国

会计机构负责人：马凌云

现金流量表

编制单位：镇江东尼置业有限公司

2019 年 1-7 月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,365,826.72	125,556,274.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、31	11,868.93	10,637,158.99
经营活动现金流入小计		13,377,695.65	136,193,433.46
购买商品、接受劳务支付的现金		28,176,869.33	60,375,525.71
支付给职工以及为职工支付的现金		2,813,198.02	6,615,276.57
支付的各项税费		1,241,165.28	15,049,404.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、31	11,715,590.03	4,408,319.77
经营活动现金流出小计		43,946,822.66	86,448,526.35
经营活动产生的现金流量净额		-30,569,127.01	49,744,907.11
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			17,170.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			17,170.00
投资活动产生的现金流量净额			-17,170.00
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			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、31	24,868,175.55	
筹资活动现金流入小计		24,868,175.55	
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		666,667.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、31		41,598,733.39
筹资活动现金流出小计		666,667.00	41,598,733.39
筹资活动产生的现金流量净额		24,201,508.55	-41,598,733.39
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		-6,367,618.46	8,129,003.72
加：期初现金及现金等价物余额	五、31	8,540,940.11	411,936.39
六、期末现金及现金等价物余额		2,173,321.65	8,540,940.11

法定代表人：孔建国

主管会计工作负责人：孔建国

会计机构负责人：马凌云

所有者权益变动表

编制单位：镇江东尼置业有限公司

2019 年 1-7 月

单位：人民币元

项 目	本 期									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	20,000,000.00							1,613,903.99	12,738,579.64	34,352,483.63
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	20,000,000.00							1,613,903.99	12,738,579.64	34,352,483.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-7,909,666.00	-7,909,666.00
（一）综合收益总额									-7,909,666.00	-7,909,666.00
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
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										
四、本期期末余额	20,000,000.00							1,613,903.99	4,828,913.64	26,442,817.63

法定代表人：孔建国

主管会计工作负责人：孔建国

会计机构负责人：马凌云

所有者权益变动表

编制单位：镇江东尼置业有限公司

2019 年 1-7 月

单位：人民币元

项 目	上 期									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	20,000,000.00							1,613,903.99	22,424,907.56	44,038,811.55
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	20,000,000.00							1,613,903.99	22,424,907.56	44,038,811.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-9,686,327.92	-9,686,327.92
（一）综合收益总额									-9,686,327.92	-9,686,327.92
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
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										
四、本期期末余额	20,000,000.00							1,613,903.99	12,738,579.64	34,352,483.63

法定代表人：孔建国

主管会计工作负责人：孔建国

会计机构负责人：马凌云

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

镇江东尼置业有限公司(以下简称公司或本公司)系蒋伟年和沈祖富共同投资设立的有限责任公司,于 2011 年 9 月 14 日在镇江工商行政管理局新区分局登记注册。公司注册资本:2,000 万元人民币;法定代表人:孔建国;公司住所:镇江新区大港通港路 1 号。

公司成立时蒋伟年和沈祖富的持股比例分别为 51%、49%,2012 年 3 月 27 日蒋伟年、沈祖富与镇江新区经济开发总公司签订股权转让合同,将蒋伟年持有的本公司 51%股权和沈祖富持有的本公司 4%股权转让给镇江新区经济开发总公司,2012 年 10 月 9 日沈祖富与镇江新区经济开发总公司签订股权转让合同,将其持有的 45%股权转让给镇江新区经济开发总公司,至此镇江新区经济开发总公司持有本公司 100%股权。2013 年 4 月镇江新区经济开发总公司将本公司 100%股权转让给江苏大港股份有限公司,并于 2013 年 06 月 19 日办理了工商变更登记手续,此后江苏大港股份有限公司持有本公司 100%股权。

统一社会信用代码:91321191582295047R。

经营范围:房地产的开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司的控股股东为江苏大港股份有限公司,最终控制人为江苏瀚瑞投资控股有限公司。

二、 财务报表的编制基础

1. 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》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策和会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

公司自本报告期末起 12 个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、存货、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;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,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,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,将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本公司在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,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;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本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,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对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,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,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或合并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损益,

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

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的,如果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,应当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投资损益。

7. 现金及现金等价物

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

本公司将持有的期限短(自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,确定为现金等价物。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件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:①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。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;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应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,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,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。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产,本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失,计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,本公司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,且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及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)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的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)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债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。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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。除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值,公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。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。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,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。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本公

司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

11. 应收票据

应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法:

对于应收票据,无论是否包含重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是,如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下,如果逾期超过30日,则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息,证明即使逾期超过30日,信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

以组合为基础的评估。对于应收票据,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

行的，所以本公司按照信用风险评级、账龄为共同风险特征，对应收票据进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

预期信用损失计量。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。

本公司在资产负债表日计算应收票据预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收票据减值准备，本公司将其差额确认为应收票据减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收票据无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收票据”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失，并考虑本期的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：

	项目	组合	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
违约损失率	应收票据	银行承兑汇票	不计提坏账准备					
		商业承兑汇票	5%	10%	30%	50%	50%	100%

12. 应收账款

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

以组合为基础的评估。对于应收账款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的,所以本公司按照客户性质、账龄为共同风险特征,对应收账款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加,对于控股股东内部单位的应收账款,不计提坏账准备;对于非控股股东内部单位的应收账款,按照账龄组合计提坏账准备。

预期信用损失计量。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。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为应收账款减值损失,借记“信用减值损失”,贷记“坏账准备”。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失,认定相关应收账款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“坏账准备”,贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备,按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本期的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:

	项目	组合	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
违约损失率	应收账款	控股股东内部单位	不计提坏账准备					
		非控股股东内部单位	5%	10%	30%	50%	50%	100%

13. 其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法:

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备:①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产,本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备;②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产,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损失准备;③购买或源生已发生信用减值的金融资产,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。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

以组合为基础的评估。对于其他应收款,本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据,而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的,所以本公司按照客户性质、账龄为共同风险特征,对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加,对于控股股东内部单位的应收账款,不计提坏账准备;对于非控股股东内部单位的应收账款,按照账龄组合计提坏账准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是,如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下,如果逾期超过 30 日,则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息,证明即使逾期超过 30 日,信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

预期信用损失计量。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。

本公司在资产负债表日计算其他应收款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前其他应收款减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为其他应收款减值损失,借记“信用减值损失”,贷记“坏账准备”。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失,认定相关其他应收款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“坏账准备”,贷记“其他应收款”。若核销金额大于已计提的损失准备,按期差额借记“信用减值损失”。

本公司根据以前年度的实际信用损失,并考虑本期的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计政策为:

	项目	组合	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
违 约 损 失 率	其他 应收 款	控 股 股 东 内 部 单 位	不计提坏账准备					
		非 控 股 股 东 内 部 单 位	5%	10%	30%	50%	50%	100%

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

14. 存货

本公司存货主要包括原材料、产成品（库存商品）、低值易耗品、开发成本、开发产品等。

存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;开发成本、开发产品的发出,按个别认定法计价;原材料、库存商品等发出按加权平均法计价;低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

房地产开发行业存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、用于出租的开发产品以及在开发过程中的开发成本。

(1) 开发用土地的核算方法:购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权,按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本,其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊计入商品房成本;

(2) 公共配套设施费用的核算方法:公共配套设施为项目所在地的道路、绿化、路灯等、由政府部门收取的公共配套设施费,其所发生的支出列入“开发成本”科目,并按完工项目进行分摊。不能有偿转让的公共配套设施,按受益比例确定标准,分配计入商品房成本;能有偿转让的公共配套设施,以各配套设施项目作为成本核算对象,归集所发生的成本;

(3) 建造成本按实际支付的工程款、材料款计入开发成本;

(4) 出租开发产品的摊销方法:出租开发产品按直线法在收益期内摊销;

(5) 维修基金的核算方法:根据相关规定,维修基金由购买方承担;

(6) 质量保证金的核算方法:按土建、安装等工程合同规定的质量保证金的留成比例(通常为工程造价3-5%)、支付期限,从应支付的土建安装工程款中预留,计入应付账款,待工程验收合格并在保质期内无质量问题时,支付给施工单位。若在保修期内由于质量而发生维修费用,在此列支,保修期结束后清算。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

15. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司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,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本公司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,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。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交易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,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。

16. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产采用平均年限法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
----	---------	----------	---------

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

土地使用权	40-50	—	2-2.5
房屋建筑物	30-40	3-5	2.4-3.2

17. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值较高的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括运输设备、电子设备、办公设备及其他等。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

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外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	30-40	3-5	2.4-3.2
2	机器设备	10-18	3-5	5.28-9.5
3	运输设备	8	3-5	11.88-12.13
4	电子设备及其他设备	6	3-5	15.83-16.12
5	专用设备	14-25	3-5	3.8-6.79

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

18. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用。

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

19. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上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的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果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,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

在房地产开发项目中,本公司为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动是指房地产开发的土地使用权已取得,项目建设工程已开始;资产达到预定可使用或可销售状态是指房地产项目获取项目竣工验收备案回执。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

20. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;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;对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;软件特许使用权、专利使用权、岸线使用权等按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准:

公司根据研发活动是否在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件为主要判断依据,划分研究阶段和开发阶段。

已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性时,研发项目处于研究阶段;当研发项目在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件时,研发项目进入开发阶段。

内部研究开发项目支出的核算:

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 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

③ 能够证明该无形资产将如何产生经济利益;

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。

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

21. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本公司进行减值测试。对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,每期末均进行减值测试。

对是否存在下列各种可能发生减值的迹象进行判断,如果发现资产存在下述减值迹象的,则进行减值测试:1) 资产市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间推移或者正常使用而预计的下跌。2) 公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化,对公司产生不利影响。3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高,从而影响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) 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(或者损失)远远低于预计金额等。7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。资产减值损失的确认:资产减值损失是根据期末各项资产预计可收回金额低于其账面价值的差额确认,预计可收回金额按如下方法估计:1) 可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。2) 资产的公允价值减去处置费用后的净额,根据公平交易中有法律约束力的销售协议价格减去直接归属于该资产处置费用的金额确定,处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税金、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。3) 资产未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。在综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素后,预计资产未来现金流量的现值。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

资产组的认定:有迹象表明一项资产可能发生减值的,以单项资产为基础估计其可收回金额。如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,则按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

22. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的房屋建筑物装修费等,该类费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊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。

23. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括1)职工工资、奖金、津贴和补贴等;2)职工福利费;3)医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费;4)住房公积金等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利:本公司在不能单方面解除劳动关系计划或裁减时所提供的辞退福利时,或确认与涉及辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

24. 应付债券

本公司应付债券初始确认时按公允价值计量,相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价,在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

25. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本公司将其确认为负债:该义务是本公司承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债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,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

26. 股份支付

用以换取职工提供服务的以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,相应增加资本公积。

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,在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债;如需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,相应调整负债。

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。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债,按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量,并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量,其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理,其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债,在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益,其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理,回购或注销作为权益变动处理。

28. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括提供服务收入、让渡资产使用权收入、房地产开发产品销售收入、物业出租收入等,收入确认政策如下:

1) 提供服务收入:公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入、劳务的完成进度能够可靠地确定时,确认劳务收入的实现。在资产负债表日,提供劳务交易的结果能够可靠估计的,按完工百分比法确认相关的劳务收入,

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

完工百分比按已经发生的成本占估计总成本的比例确定;提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入,并结转已经发生的劳务成本;提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

2) 让渡资产使用权收入:与交易相关的经济利益很可能流入公司、收入的金额能够可靠地计量时,确认让渡资产使用权收入的实现。

3) 房地产开发产品销售收入:在房产完工并验收合格,签订了销售合同,取得买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方收到书面交房通知,无正当理由拒绝接收的,于书面交房通知确定的交付使用时限结束后确认销售收入的实现。

4) 物业出租收入:按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为物业出租收入。

29. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;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(1元)计量。

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。如果政府文件中未明确规定补助对象,本公司按照上述原则进行判断。

与资产相关的政府补助确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

1. 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率

法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

2. 财政将贴息资金直接拨付给本公司,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。

(2) 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。

(3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

30. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到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时,应当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。

31. 租赁

本公司的租赁业务包括经营租赁和融资租赁。

融资租赁是指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。本公司作为融资租赁承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日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,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益,本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

32. 持有待售

本公司持有待售资产包括固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产）。

(1) 本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1) 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；(2) 出售极可能发生，即已经就一项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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

(2) 本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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相关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。已抵减的商誉账面价值，以及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。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外,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。

(6) 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。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,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。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

33. 终止经营

终止经营,是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

34. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年修订发布《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)及2018年6月15日财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),公司自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则,按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表。	控股股东大港股份第七届董事会第七次会议审议通过	注1
财政部于2019年4月30日发布了《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),对一般企业财务报表格式进行了修订,要求公司遵照执行。	控股股东大港股份第七届董事会第十次会议审议通过	注2

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 1: 2017 年财政部修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会[2017]9 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会[2017]14 号)(统称“新金融工具准则”),并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。2018 年 6 月 15 日财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表。2019 年 1 月 1 日起本公司实行新金融工具准则,根据财政部财会[2018]15 号通知的要求,财务报表格式将做以下调整:资产负债表新增与新金融工具准则有关的“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他债权投资”、“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”、“交易性金融负债”,同时删除“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”、“可供出售金融资产”、“持有至到期投资”以及“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债”项目。利润表新增与新金融工具准则有关的“信用减值损失”、“净敞口套期收益”、“其他权益工具投资公允价值变动”、“企业自身信用风险公允价值变动”、“其他债权投资公允价值变动”、“金融资产重分类计入其他综合收益的金额”、“其他债权投资信用减值准备”以及“现金流量套期储备”项目在其他综合收益部分,删除与原金融工具准则有关的“可供出售金融资产公允价值变动损益”、“持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益”以及“现金流量套期损益的有效部分”,“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”简化为“权益法下不能转损益的其他综合收益”。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求,比较财务报表列报的信息与修订后准则要求不一致的,不需要按照新金融工具准则的要求对比较财务报表数据进行调整,本次会计政策变更不对公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年度的经营成果产生影响。同时衔接规定于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即 2019 年 1 月 1 日)的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。公司在编制 2019 年各期间财务报告时,调整当年期初留存收益或其他综合收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。根据新金融工具准则规定,本公司不涉及对 2019 年 1 月 1 日期初报表项目的调整。

注 2: 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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)。2019 年度一般企业财务报表格式主要变动如下: 1、资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目。2、资产负债表将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目。3、资产负债表所有者权益项下新增“专项储备”项目,反映高危

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

行业企业按国家规定提取的安全生产费的期末账面价值。该项目根据“专项储备”科目的期末余额填列。4、将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”。5、现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列。6、根据资产负债表的变化，在所有者权益变动表新增“专项储备”项目。7、所有者权益变动表，明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的填列口径，“其他权益工具持有者投入资本”项目，反映企业发行的除普通股以外分类为权益工具的金融工具的持有者投入资本的金额。该项目根据金融工具类科目的相关明细科目的发生额分析填列。

公司根据《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）的财务报表格式和企业会计准则的要求编制 2019 年 1-7 月的财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法，公司对期初数据进行了追溯调整：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	-	应收票据	-
		应收账款	-
应付票据及应付账款	65,659,097.45	应付票据	9,100,000.00
		应付账款	56,559,097.45

(2) 重要会计估计变更

无。

四、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%、10%、9%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
房产税	房产税按房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；出租房产以房产租金收入为计税依据，税率为 12%	1.2%、12%
土地增值税	根据国家税务总局国税发【2010】53 号、苏地税发【2010】39 号及苏地税规【2016】2 号文的规定，公司实行预缴土地增值税，项目开发完成后办理土地增值税清算，本公司的土地增值税预征按公司所在地的政策执行。截止本报告期末，本公司房地产开发项目均在江苏省内。	2%

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

2. 税收优惠

无。

五、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“期初”系指2019年1月1日,“期末”系指2019年7月31日,“本期”系指2019年1月1日至7月31日,“上期”系指2018年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,438.67	7,438.67
银行存款	2,168,882.98	8,533,501.44
其他货币资金	-	690,000.00
合计	2,173,321.65	9,230,940.11
其中:存放在境外的款项总额	-	-

期末货币资金中无因质押或冻结等对使用有限制的金额。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,100,000.00	-
商业承兑汇票	-	-
合计	1,100,000.00	-

(2) 期末无用于质押的应收票据。

(3) 期末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	6,200,000.00	-
商业承兑汇票	-	-
合计	6,200,000.00	-

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(5) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,100,000.00	100.00	-	-	1,100,000.00	-	-	-	-	-
其中: 银行承兑汇票	1,100,000.00	100.00	-	-	1,100,000.00	-	-	-	-	-
商业承兑汇票组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,100,000.00	100.00	-	-	1,100,000.00	-	-	-	-	-

(6) 本期计提、收回、转回的应收票据坏账准备 0.00 元。

(7) 本期无实际核销的应收票据。

3. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中: 单项金额重大	-	-	-	-	-
单项金额不重大	-	-	-	-	-

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	4,166,167.19	100.00	208,308.36	5.00	3,957,858.83
其中:关联方组合	-	-	-	-	-
风险组合	4,166,167.19	100.00	208,308.36	5.00	3,957,858.83
合计	4,166,167.19	100.00	208,308.36	5.00	3,957,858.83

(续表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中:单项金额重大	-	-	-	-	-
单项金额不重大	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中:关联方组合	-	-	-	-	-
风险组合	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

1) 组合中,按风险组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	4,166,167.19	208,308.36	5.00
合计	4,166,167.19	208,308.36	5.00

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本期应收账款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	-	208,308.36	-	-	208,308.36
合计	-	208,308.36	-	-	208,308.36

(3) 本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备期 末余额
江苏瀚瑞投资控股有限公司	4,166,167.19	1 年以内	100.00	208,308.36
合计	4,166,167.19	-	100.00	208,308.36

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,503,659.85	36.60	1,884,503.90	49.99
1—2 年	2,394,168.53	58.28	1,885,420.98	50.01
2—3 年	210,120.98	5.12	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	4,107,949.36	100.00	3,769,924.88	100.00

(2) 期末账龄在一年以上的的主要欠款单位

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算的原因
国网江苏省电力公司镇江供电公司	1,891,814.21	1-3 年	未到结算时点
合计	1,891,814.21	-	-

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
土地增值税	2,113,926.15	2 年以内	51.46
国网江苏省电力公司镇江供电公司	1,911,814.21	3 年以内	46.54
镇江市水处理设计研究所	49,380.00	1 年以内	1.20
镇江市自来水公司	27,800.00	2 年以内	0.68
江苏省镇江市镇江公证处	5,029.00	2 年以内	0.12
合计	4,107,949.36	—	100.00

5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	16,506,374.73	16,166,877.16
合计	16,506,374.73	16,166,877.16

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代扣代缴款项	57,363.02	52,076.90
往来款	16,452,327.11	16,117,404.11
合计	16,509,690.13	16,169,481.01

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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 年 1 月 1 日余额	—	2,603.85	—	2,603.85
2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	—	—	—	—

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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)	
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	711.55	-	711.55
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019 年 7 月 31 日余额	-	3,315.40	-	3,315.40

(3) 其他应收款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	8,289,196.02	12,612,674.90
1-2 年	6,431,917.00	1,370,627.25
2-3 年	2,641,643.11	2,186,178.86
3-4 年	-	-
4-5 年	-	-
5 年以上	-	-
合计	16,509,690.13	16,169,481.01

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
非关联方组合	2,603.85	711.55	-	-	3,315.40
合计	2,603.85	711.55	-	-	3,315.40

(5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
江苏大港置业有限公司	往来款	16,452,327.11	3年以内	99.65	-
代扣代缴款项	代扣代缴款项	57,363.02	2年以内	0.35	3,315.40
合计	—	16,509,690.13	-	100.00	3,315.40

(7) 无涉及政府补助的应收款项。

(8) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(9) 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	416,005,640.85	-	416,005,640.85	368,395,527.28	-	368,395,527.28
开发产品	105,266,420.70	3,650,130.57	101,616,290.13	104,739,094.90	4,155,846.48	100,583,248.42
合计	521,272,061.55	3,650,130.57	517,621,930.98	473,134,622.18	4,155,846.48	468,978,775.70

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
开发产品	4,155,846.48	-504,033.27	-	1,682.64	-	3,650,130.57
合计	4,155,846.48	-504,033.27	-	1,682.64	-	3,650,130.57

(3) 存货跌价准备计提

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销原因
开发成本	预计售价减去达到交付条件所需发生的成本及相关税费	—
开发产品	已签约的按照签约价格减去相关税费, 未签约的按照预计售价减去相关税费	已出售并交付

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
青年汇一期	2014.8	2018.6	927,170,000.00	-	1,955,889.12	-	1,955,889.12	-	-	-	自有资金
青年汇二期	2014.8	2019.9		368,395,527.28			47,610,113.57	416,005,640.85	81,484,532.51	10,737,680.64	自有资金
合计	—	—	927,170,000.00	368,395,527.28	1,955,889.12		49,566,002.69	416,005,640.85	81,484,532.51	10,737,680.64	—

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额
青年汇一期	2018.6	104,739,094.90	1,955,889.12	1,428,563.32	105,266,420.70	31,463,479.26	-
合计	—	104,739,094.90	1,955,889.12	1,428,563.32	105,266,420.70	31,463,479.26	-

(6) 存货期末余额中利息资本化率的情况

期末存货开发成本和开发产品中本期利息资本化金额 10,737,680.64 元, 累计资本化金额为 112,948,011.77 元, 资本化率采用公司当年银行借款的加权平均利率 7.00 %。

7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣的进项税额	15,558,021.27	17,993,865.99
预缴增值税	6,050,120.94	-
合计	21,608,142.21	17,993,865.99

8. 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. 期初余额	39,130,010.47	81,529,527.06	-	120,659,537.53
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 外购	-	-	-	-
(2) 固定资产、无形资产、开发产品等转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 其他	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	39,130,010.47	81,529,527.06	-	120,659,537.53
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	6,741,581.80	12,142,346.97	-	18,883,928.77
2. 本期增加金额	758,686.46	1,190,466.34	-	1,949,152.80
(1) 计提或摊销	758,686.46	1,190,466.34	-	1,949,152.80
(2) 其他增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	7,500,268.26	13,332,813.31	-	20,833,081.57
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1. 期末账面价值	31,629,742.21	68,196,713.75	-	99,826,455.96
2. 期初账面价值	32,388,428.67	69,387,180.09	-	101,775,608.76

(2) 无未办妥产权证书的投资性房地产。

9. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	205,824.03	249,294.94
固定资产清理	-	-
合计	205,824.03	249,294.94

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	169,241.24	37,756.00	286,513.00	493,510.24
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-
(2) 在建工程转入	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-
4. 期末余额	169,241.24	37,756.00	286,513.00	493,510.24
二、累计折旧				
1. 期初余额	66,664.26	6,988.16	170,562.88	244,215.30
2. 本期增加金额	11,965.38	3,489.43	28,016.10	43,470.91
(1) 计提	11,965.38	3,489.43	28,016.10	43,470.91
(2) 企业合并增加	-	-	-	-
(3) 其他增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	运输设备	电子设备	其他设备	合计
(2) 其他减少	-	-	-	-
4. 期末余额	78,629.64	10,477.59	198,578.98	287,686.21
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
(2) 其他增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-
(2) 其他减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	90,611.60	27,278.41	87,934.02	205,824.03
2. 期初账面价值	102,576.98	30,767.84	115,950.12	249,294.94

(2) 无暂时闲置的固定资产。

(3) 无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 无未办妥产权证书的固定资产。

10. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,861,754.32	965,438.58	4,158,450.33	1,039,612.58
可抵扣亏损	19,964,300.80	4,991,075.20	10,419,243.83	2,604,810.96
合计	23,826,055.12	5,956,513.78	14,577,694.16	3,644,423.54

11. 应付票据

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	15,360,000.00	9,100,000.00
合计	15,360,000.00	9,100,000.00

期末无已到期未支付的应付票据。

12. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	23,529,749.49	34,328,014.52
1 至 2 年	1,266,099.32	2,467,866.27
2 至 3 年	1,599,358.02	1,028,668.52
3 年以上	19,719,140.33	18,734,548.14
合计	46,114,347.16	56,559,097.45

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	金额	未偿还或结转的原因
青建集团股份有限公司	10,045,676.91	未结算
江苏瀚瑞投资控股有限公司	10,556,025.50	未结算
合计	20,601,702.41	—

13. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	82,906,324.00	71,262,753.00
1 至 2 年	—	—
2 至 3 年	—	—
3 年以上	—	—
合计	82,906,324.00	71,262,753.00

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

14. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	361,800.00	2,215,206.27	2,577,006.27	-
离职后福利-设定提存计划	-	236,191.75	236,191.75	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	361,800.00	2,451,398.02	2,813,198.02	-

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	361,800.00	1,894,638.49	2,256,438.49	-
职工福利费	-	59,428.00	59,428.00	-
社会保险费	-	130,671.78	130,671.78	-
其中:医疗保险费	-	116,643.42	116,643.42	-
工伤保险费	-	6,871.03	6,871.03	-
生育保险费	-	7,157.33	7,157.33	-
住房公积金	-	130,468.00	130,468.00	-
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	-	-	-	-
合计	361,800.00	2,215,206.27	2,577,006.27	-

(3) 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	229,034.42	229,034.42	-
失业保险费	-	7,157.33	7,157.33	-
企业年金缴费	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	-	236,191.75	236,191.75	-

15. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,113,761.14	982,836.27

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	-	307,816.52
个人所得税	8,917.30	1,620.50
城市维护建设税	645.72	645.72
教育费附加	461.23	461.23
房产税	33,434.43	81,012.35
土地使用税	14,422.41	52,620.04
印花税	193.70	16,959.32
合计	1,171,835.93	1,443,971.95

16. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	501,069,046.81	448,729,605.05
合计	501,069,046.81	448,729,605.05

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	500,965,710.33	438,495,700.15
保证金	-	10,000,000.00
其他	103,336.48	233,904.90
合计	501,069,046.81	448,729,605.05

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏大港股份有限公司	495,895,764.60	未偿还
合计	495,895,764.60	—

17. 实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
江苏大港股份有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00

18. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,613,903.99	-	-	1,613,903.99
合计	1,613,903.99	-	-	1,613,903.99

19. 未分配利润

项目	本期	上期
上期期末余额	12,738,579.64	22,424,907.56
加：期初未分配利润调整数	-	-
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	-	-
会计政策变更	-	-
重要前期差错更正	-	-
同一控制合并范围变更	-	-
其他调整因素	-	-
本期期初余额	12,738,579.64	22,424,907.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,909,666.00	-9,686,327.92
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	-	-
本期期末余额	4,828,913.64	12,738,579.64

20. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,039,049.44	1,600,151.45	109,612,853.82	105,370,931.45
其他业务	4,755,555.52	2,040,927.89	8,657,616.53	3,715,598.01
合计	6,794,604.96	3,641,079.34	118,270,470.35	109,086,529.46

21. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,656.70	331,810.44
教育费附加	4,995.74	142,184.33
地方教育费附加	3,330.49	94,789.55

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	128,131.41	261,199.54
房产税	187,549.33	329,981.77
土地增值税	25,919.90	1,589,386.38
印花税	32,469.78	67,206.64
合计	394,053.35	2,816,558.65

22. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,054,182.92	4,060,541.95
差旅费	420.00	1,482.00
招待费	-	3,712.00
宣传费	1,164,913.77	1,009,812.59
邮寄费	-	3,494.00
服务费	135,571.26	546,446.21
办公费	19,257.76	11,272.94
电话费	2,902.34	12,454.00
折旧费	42,620.83	71,361.64
物业费	144,128.51	183,077.03
汽车费用	5,904.36	19,276.32
修理费用	750.00	1,540.52
其他	47,080.00	58,912.63
合计	4,617,731.75	5,983,383.83

23. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	167,149.32	763,144.15
折旧费	850.08	1,457.28
办公费	-	1,128.21
业务活动费	-	41,050.00
中介机构费用	28,301.89	28,301.89
差旅费	-	736.00
邮寄费用	-	1,576.00
劳务费	-	12,500.00
其他	4,752.00	8,768.00
合计	201,053.29	858,661.53

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

24. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	8,568,253.83	8,213,008.93
减:利息收入	11,868.93	39,483.16
加:汇兑损失	-	-
其他支出	12,258.95	767,250.90
合计	8,568,643.85	8,940,776.67

25. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-208,308.36	-
其他应收款坏账损失	-711.55	-
合计	-209,019.91	-

26. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-	244,374.14
存货跌价损失	504,033.27	-4,155,846.48
合计	504,033.27	-3,911,472.34

27. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	-	-
新区财政局建筑业专项引导资金	-	480,000.00
合计	-	480,000.00

28. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	14.00	30,396.00	14.00
合计	14.00	30,396.00	14.00

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

29. 营业外支出

(1) 营业外支出明细

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
其他	244,272.91	452,490.83	244,272.91
合计	244,272.91	452,490.83	244,272.91

“其他”主要系青年汇延期交付补偿款。

30. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-356,220.34	-
递延所得税费用	-2,311,315.83	-3,582,679.04
合计	-2,667,536.17	-3,582,679.04

31. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	-	117,675.83
政府补贴款	-	480,000.00
利息收入	11,868.93	39,483.16
其他	-	10,000,000.00
合计	11,868.93	10,637,158.99

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	10,431,826.84	3,634,002.32
付现费用	1,039,494.19	774,317.45
其他	244,269.00	-
合计	11,715,590.03	4,408,319.77

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

(2) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-7,909,666.00	-9,686,327.92
加: 资产减值准备	-504,033.27	3,911,472.34
信用资产减值损失	209,019.91	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,992,623.71	3,414,223.72
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“-”填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-	-
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-	-
财务费用(收益以“-”填列)	8,568,253.83	8,920,556.10
投资损失(收益以“-”填列)	-	-
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-2,312,090.24	-3,582,679.04
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-37,399,758.73	-47,755,832.44
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-9,558,677.01	17,644,401.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	16,345,200.79	76,879,092.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-30,569,127.01	49,744,907.11
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	2,173,321.65	8,540,940.11
减: 现金的期初余额	8,540,940.11	411,936.39
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	-6,367,618.46	8,129,003.720

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
现金	2,173,321.65	8,540,940.11
其中: 库存现金	4,438.67	7,438.67
可随时用于支付的银行存款	2,168,882.98	8,533,501.44
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	-	-
现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
期末现金和现金等价物余额	2,173,321.65	8,540,940.11
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	-	-

32. 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	99,826,455.96	抵押
合计	99,826,455.96	-

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
江苏大港股份有限公司	镇江	房地产	58,034.8513	100.00	100.00

江苏瀚瑞投资控股有限公司为江苏大港股份有限公司的控股股东,因而江苏瀚瑞投资控股有限公司为本公司的最终控制方。

(2) 控股股东的注册资本及其变化(万元)

控股股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

控股股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
江苏大港股份有限公司	58,034.8513	-	-	58,034.8513

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化(万元)

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
江苏大港股份有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00

(二) 其他重要关联方

其他关联方名称	与本公司关系
镇江新区公用建设发展有限公司	最终受同一控制人控制
镇江日月照明有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区润港客运服务有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区公共交通有限公司	最终受同一控制人控制
江苏省镇江经济开发区公用事业有限责任公司	最终受同一控制人控制
镇江新园物业管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江枫叶园林工程有限公司	最终受同一控制人控制
江苏瀚瑞海绵城市发展有限公司	最终受同一控制人控制
瀚瑞国际投资有限公司	最终受同一控制人控制
瀚瑞海外投资有限公司	最终受同一控制人控制
江苏圖山农业科技有限公司	最终受同一控制人控制
江苏鼎新建设项目管理有限公司	最终受同一控制人控制
江苏瀚瑞金控融资租赁有限公司	最终受同一控制人控制
江苏瀚瑞金控投资有限公司	最终受同一控制人控制
江苏瀚瑞铁路投资发展有限公司	最终受同一控制人控制
江苏瀚瑞资产经营有限公司	最终受同一控制人控制
江苏联瑞资产管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江第一外国语学校	最终受同一控制人控制
镇江高新创业投资有限公司	最终受同一控制人控制
镇江蓝天环科管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江依家农产品生鲜市场有限公司	最终受同一控制人控制
镇江平昌农副产品直销市场有限责任公司	最终受同一控制人控制
江苏瑞城房地产开发有限公司(原镇江瑞城房地产开发有限公司)	最终受同一控制人控制
江苏瑞盛供应链管理有限公司(原镇江瑞盛建设有限公司)	最终受同一控制人控制

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
江苏瀚瑞酒店管理有限公司（原镇江瑞祥商业管理有限公司）	最终受同一控制人控制
镇江市润旺房地产开发有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新农发展投资有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区城市建设投资有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区高新技术产业投资有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区交通建设投资有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区金港农村小额贷款有限公司	最终受同一控制人控制
江苏瀚瑞金港融资租赁有限公司（原镇江新区金港融资租赁有限公司）	最终受同一控制人控制
镇江新区粮油购销总公司	最终受同一控制人控制
镇江新区平昌新城邻里中心资产经营管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区通达物流园区开发有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区中小企业投资担保有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新驱软件产业有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新兴生物能源开发有限责任公司	最终受同一控制人控制
镇江新域环境工程有限公司	最终受同一控制人控制
镇江港润物业有限责任公司（以下简称“港润物业”）	最终受同一控制人控制
镇江市港发工程有限公司	最终受同一控制人控制
江苏宜合农贸有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新农润农贸有限公司	最终受同一控制人控制
江苏新港农业科技有限公司	最终受同一控制人控制
镇江瑞和停车场运营管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江瀚沙投资有限公司	最终受同一控制人控制
镇江市瀚瑞天汇企业管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区保障住房运营管理有限公司	最终受同一控制人控制
上海瀚瑞商业保理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江宜园文化传播有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区瀚瑞热能管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江市明都大饭店管理有限公司	最终受同一控制人控制
镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司	最终受同一控制人控制
镇江市港龙石化港务有限责任公司	最终受同一控制人控制
镇江港源水务有限责任公司	最终受同一控制人控制
江苏港汇化工有限公司	最终受同一控制人控制
镇江新区固废处置股份有限公司	最终受同一控制人控制
镇江港泓化工物流管理有限公司	最终受同一控制人控制
江苏大港置业有限公司	最终受同一控制人控制
江苏中科大港激光科技有限公司	最终受同一控制人控制

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
江苏艾科半导体有限公司	最终受同一控制人控制
江苏芯艾科半导体有限公司	最终受同一控制人控制
上海旻艾半导体有限公司	最终受同一控制人控制
镇江智维微电子有限公司	最终受同一控制人控制
镇江江苏创信息科技有限公司	最终受同一控制人控制
Acetec (Hong Kong) Semiconductor Co., Limited (香港艾科半导体有限公司)	最终受同一控制人控制
江苏大港能源物流有限责任公司	最终受同一控制人控制
镇江港沣汽车修理有限公司	最终受同一控制人控制

(三) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏大港股份有限公司	资金占用费	17,584,214.59	29,028,552.90
镇江港润物业有限责任公司	物业服务	122,641.51	476,202.03
镇江港沣汽车修理有限公司	维修	-	1,540.52
江苏大港股份有限公司	租金	-	1,333.33
合计	—	17,706,856.10	29,507,628.78

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏瀚瑞投资控股有限公司	房屋租金补贴	3,464,118.87	6,336,884.01
合计	—	3,464,118.87	6,336,884.01

2. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
江苏大港股份有限公司	拆入	495,895,764.60	2019-01-01	-	-

注: 借款利率为 7%, 资金占用费 18,639,267.47 元(含税), 其中利息资本化金额 10,737,680.64 元。

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额(万元)	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
-------	--------	----------	-----	-----	------------

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

担保方名称	被担保方名称	担保金额（万元）	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	江苏大港股份有限公司	9,507.60	2019-8-6	2021-8-4	否

公司与江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行签订《最高额抵押合同》（紫银（资金镇江分行公司部）高抵字（2019）第 01028-2 号），以土地使用权（苏（2019）镇江市不动产权第 0045218 号）为控股股东江苏大港股份有限公司进行担保，最高额 9,507.60 万元。报告期内，江苏大港股份有限公司与江苏紫金农村商业银行股份有限公司镇江分行签订的最高额债权合同（紫银（镇江）高债字（2019）第 01028 号），由本公司进行担保。

4. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

（四）关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	江苏大港置业有限公司	16,452,327.11	-	16,117,404.11	-
应收账款	江苏瀚瑞投资控股有限公司	4,166,167.19	208,308.36	-	-
合计	—	20,618,494.30	208,308.36	16,117,404.11	-

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	江苏大港股份有限公司	495,895,764.60	438,493,498.21
其他应付款	镇江港润物业有限责任公司	2,201.94	2,201.94
应付账款	江苏瀚瑞投资控股有限公司	10,556,025.50	10,556,025.50
应付账款	镇江港润物业有限责任公司	174,024.80	174,024.80
合计	—	506,628,016.84	449,225,750.45

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019年01月01日至2019年07月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

七、或有事项

(一) 截至2019年7月31日,本公司为其他单位提供担保情况

1. 根据房地产经营惯例,本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起,至贷款银行为购房人办妥正式产权证,并移交贷款行保管之日止(或与各贷款银行约定的其他担保期限)。截至2019年7月31日,本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为11,397.4万元。由于借款人将以房产抵押给借款银行,因此本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

2. 本公司为控股股东江苏大港股份有限公司进行担保,详见附注“六、(三)3. 关联担保情况”。

(二) 截至2019年7月31日,本公司重大未决诉讼、仲裁形成情况

江苏上策管理咨询有限公司(以下简称上策公司)与本公司等于2015年11月1日签订《房地产项目全程策划设计及宣传推广合作协议》,合同到期后,双方在未签订新的协议情况下,继续进行后期合作,在合作过程中,本公司提出终止合作协议,上策公司不服,认为终止违法且存在付款逾期,故向仲裁委提出仲裁,要求支付违约损失等。

2019年1月18日,本公司收到镇江仲裁委的应诉通知书。截止审计报告日,本案尚未开庭审理。

八、承诺事项

无。

九、资产负债表日后事项

无。

十、其他重要事项

无。

镇江东尼置业有限公司财务报表附注

2019 年 01 月 01 日至 2019 年 07 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十一、财务报告批准

本财务报告于 2019 年 8 月 26 日由本公司批准报出。

镇江东尼置业有限公司

二〇一九年八月二十六日