

郑州绿都商业管理有限公司

年报审计报告
AUDIT REPORT



大华审字[2019]160048号

审计机构:大华所河南分所[110101484101]

所属协会:河南省注册会计师协会

本报告已在河南省注册会计师协会业务报备系统备案, 请以防伪验证码登录
www.henicpa.org.cn 首页查询报告真伪及详细信息。

郑州绿都商业管理有限公司

审计报告

大华审字[2019]160048号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

郑州绿都商业管理有限公司

审计报告及财务报表

(2018年1月1日至2018年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	股东权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-28

审计报告

大华审字[2019]160048号

郑州绿都商业管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了郑州绿都商业管理有限公司(以下简称绿都商业)财务报表,包括2018年12月31日的资产负债表,2018年度的利润表、现金流量表、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,公允反映了绿都商业2018年12月31日的财务状况以及2018年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于绿都商业,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、管理层和治理层对财务报表的责任

绿都商业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,绿都商业管理层负责评估绿都商业的持续经营能力,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绿都商业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督绿都商业的财务报告过程。

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,就可能导致对绿都商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告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绿都商业不能持续经营。

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。

6. 就绿都商业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年四月一日

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：郑州绿都商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	430,541.55	4,142,531.90
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			
应收票据及应收账款			
预付款项	注释2	3,371.80	32,489.99
其他应收款	注释3	35,900,421.55	26,709,031.40
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			
流动资产合计		36,334,334.90	30,884,053.29
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释4	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	注释5	2,230,987.65	2,438,179.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释6	280,377.96	252,794.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,511,365.61	12,690,974.23
资产总计		48,845,700.51	43,575,027.52

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：丹凤

资产负债表 (续)

2018年12月31日

编制单位: 郑州绿都商业管理有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款	注释7	3,325,538.60	1,311,373.67
预收款项	注释8	5,121,324.43	5,807,248.05
应付职工薪酬	注释9	1,413,422.08	1,744,242.57
应交税费	注释10	631,268.28	879,332.36
其他应付款	注释11	11,017,549.36	11,316,883.23
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		21,509,102.75	21,059,079.88
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			
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		21,509,102.75	21,059,079.88
股东权益:			
实收资本	注释12	3,100,000.00	3,100,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	注释13	110,175.00	110,175.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释14	1,550,000.00	1,550,000.00
未分配利润	注释15	22,576,422.76	17,755,772.64
股东权益合计		27,336,597.76	22,515,947.64
负债和股东权益总计		48,845,700.51	43,575,027.52

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人: 丹凤

利润表

2018年度

编制单位：郑州绿都商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释16	47,382,442.14	46,724,039.44
减：营业成本	注释16	28,308,386.88	24,735,243.06
税金及附加	注释17	1,681,722.64	1,609,024.61
销售费用	注释18	3,150,654.23	2,490,414.13
管理费用	注释19	7,804,826.10	8,146,603.29
研发费用			
财务费用	注释20	38,086.53	27,790.12
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	注释21	47,474.00	134,933.30
加：其他收益	注释22	87,562.14	34,104.00
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
资产处置收益			
二、营业利润		6,438,853.90	9,614,134.93
加：营业外收入	注释23	106,185.01	241,510.87
减：营业外支出	注释24		3.00
三、利润总额		6,545,038.91	9,855,642.80
减：所得税费用	注释25	1,724,388.79	2,670,119.39
四、净利润		4,820,650.12	7,185,523.41
(一) 持续经营净利润		4,820,650.12	7,185,523.41
(二) 终止经营净利润			
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			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		4,820,650.12	7,185,523.41

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：丹凤



现金流量表

2018年度

编制单位：郑州绿都商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		49,748,397.14	49,450,323.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释26.1	10,301,941.93	5,024,223.05
经营活动现金流入小计		60,050,339.07	54,474,546.96
购买商品、接受劳务支付的现金		14,051,006.95	20,643,977.31
支付给职工以及为职工支付的现金		14,787,270.94	14,465,307.45
支付的各项税费		5,314,740.74	6,141,765.69
支付其他与经营活动有关的现金	注释26.2	29,292,969.79	32,930,017.50
经营活动现金流出小计		63,445,988.42	74,181,067.95
经营活动产生的现金流量净额		-3,395,649.35	-19,706,520.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
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		316,341.00	25,376.00
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		316,341.00	25,376.00
投资活动产生的现金流量净额		-316,341.00	-25,376.00
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-3,711,990.35	-19,731,896.99
加：年初现金及现金等价物余额		4,142,531.90	23,874,428.89
六、期末现金及现金等价物余额	注释27.2	430,541.55	4,142,531.90

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表

2018年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 郑州绿城商业管理有限公司

附注六

项目	本期金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,100,000.00		110,175.00				1,550,000.00	17,755,772.64	22,515,947.64
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	3,100,000.00		110,175.00				1,550,000.00	17,755,772.64	22,515,947.64
三、本年增减变动金额								4,820,650.12	4,820,650.12
(一) 综合收益总额								4,820,650.12	4,820,650.12
(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. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
(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	3,100,000.00		110,175.00				1,550,000.00	22,576,422.76	27,336,597.76

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



股东权益变动表

2018年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,100,000.00		110,175.00				1,550,000.00	10,570,249.23	15,330,424.23
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	3,100,000.00		110,175.00				1,550,000.00	10,570,249.23	15,330,424.23
三、本年增减变动金额								7,185,523.41	7,185,523.41
(一) 综合收益总额								7,185,523.41	7,185,523.41
(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. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
(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	3,100,000.00		110,175.00				1,550,000.00	17,755,772.64	22,515,947.64

编制单位: 郑州绿城物业管理有限公司

附注六



(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



郑州绿都商业管理有限公司

2018 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

1. 2007 年 12 月公司成立

郑州绿都商业管理有限公司（以下简称“本公司”）是由郑州百年德化商业管理有限公司更名而来，郑州百年德化商业管理有限公司是由宇通不动产（河南）有限公司（现更名为“郑州绿都不动产有限公司”）和郑州绿都地产集团有限公司共同出资设立的有限责任公司，法定代表人：赵殿华，统一社会信用代码：91410100769453391F。

2. 2008 年更换股东

2008 年宇通不动产（河南）有限公司将其持有的股份全部转让给郑州绿都地产集团有限公司（现郑州绿都地产集团股份有限公司）。转让后郑州绿都商业管理有限公司成为郑州绿都地产集团股份有限公司全资子公司。

3. 注册地和实际控制人

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 310 万元，注册地址：郑州市二七区德化街 100 号 B305，本公司的母公司为郑州绿都地产集团股份有限公司，最终实际控制人为汤玉祥。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发与经营。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款、应收票据等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，

遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差

额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可

供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(六) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：本公司将单项金额超过100.00万元的应收账款和单项金额超过500.00万元的其他应收款确定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门与合作方的款项（包括代垫拆迁补偿款、农民工保障金、拆迁过渡费、预交社会保险金等）及应收合并范围内关联方款项等
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
3 个月以内	0.00	0.00
3 个月至 1 年	10.00	10.00
1 至 2 年	30.00	30.00
2 至 3 年	80.00	80.00
3 年以上	100.00	100.00

②采用其他方法计提坏账准备

组合名称	方法说明
无风险组合	不计提坏账准备

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(七) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：低值易耗品及其他。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时材料按加权平均成本法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存

货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）
房屋及建筑物	双倍余额递减法	20~40	3
机器设备	双倍余额递减法	5~10	3
运输设备	双倍余额递减法	4~5	3
其他设备	双倍余额递减法	3~10	3

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司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本公司将会行使这种选择权。
- （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）本公司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，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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。

(九) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用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）。

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，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(十) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司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。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本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。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

(十一) 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(1) 物业租赁收入：对于投资性房地产租赁收入，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租赁收入。

(2) 物业管理收入：在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (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) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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。

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，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。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，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(十二) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。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。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂

时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(十四) 经营租赁

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(十五) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(十六) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际

收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应付账款	1,311,373.67	-1,311,373.67		
应付票据及应付账款		1,311,373.67	1,311,373.67	

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%、6%、10%、11%、16%、17%
	营改增之前的项目在营改增之后简易计税	5%
营业税	营改增之前已预交税金的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%(或 12%)

注 1：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）的规定，本公司自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

五、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	430,541.55	4,142,531.90
合计	430,541.55	4,142,531.90

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释 2. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,371.80	100.00	32,489.99	100.00
合计	3,371.80	100.00	32,489.99	100.00

2. 不存在账龄超过一年且金额重要的预付款项。

3. 按预付对象归集的期末余额预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中国电信集团公司河南省郑州市电信分公司	3,371.80	100.00	2018年	未到结算期
合计	3,371.80	100.00		

注释 3. 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	35,900,421.55	26,709,031.40
合计	35,900,421.55	26,709,031.40

(一) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	36,154,067.55	100.00	253,646.00	0.70	35,900,421.55
其中：无风险组合	35,599,413.73	98.47			35,599,413.73
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	554,653.82	1.53	253,646.00	45.73	301,007.82
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	36,154,067.55	100.00	253,646.00	0.70	35,900,421.55

续：

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,915,203.40	100.00	206,172.00	0.77	26,709,031.40
其中：无风险组合	26,349,413.73	97.90			26,349,413.73
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	565,789.67	2.10	206,172.00	36.44	359,617.67
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	26,915,203.40	100.00	206,172.00	0.77	26,709,031.40

2. 其他应收款分类说明

(1) 组合中，因不存在回收风险，不计提坏账准备的其他应收款

项目名称	期末余额	无风险理由
应收合并范围内关联方款项	35,599,413.73	合并范围内关联方款项无回收风险
合计	35,599,413.73	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3 个月以内	62,008.82		
3 个月至 1 年	6,060.00	606.00	10.00
1—2 年	272,456.00	81,736.80	30.00
2—3 年	214,129.00	171,303.20	80.00
合计	554,653.82	253,646.00	

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 47,474.00 元；

4. 本期无实际核销的其他应收款。

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	215,649.00	216,099.00
往来款	35,599,413.73	26,349,413.73
其他	339,004.82	349,690.67
合计	36,154,067.55	26,915,203.40

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
郑州绿都地产集团股份有限公司	往来款	35,599,413.73	3 个月以内	98.47	
应青春	其他	269,438.00	1-2 年	0.75	80,831.40
郑州华润燃气股份有限公司	保证金	214,129.00	2-3 年	0.59	171,303.20
工资代扣养老保险	其他	39,798.45	3 个月以内	0.11	
秦简-B275	其他	13,045.00	3 个月以内	0.04	
合计		36,135,824.18		99.96	252,134.60

注释 4. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	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	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海崇绣酒店管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00		

注释 5. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产		
固定资产清理	2,230,987.65	2,438,179.53
合计	2,230,987.65	2,438,179.53

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	3,589,895.03	900,000.00		709,098.93	5,198,993.96
2. 本期增加金额			258,547.01	32,268.44	290,815.45
购置			258,547.01	32,268.44	290,815.45
3. 本期减少金额					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
4. 期末余额	3,589,895.03	900,000.00	258,547.01	741,367.37	5,489,809.41
二. 累计折旧					
1. 期初余额	1,907,351.22	222,000.00		631,463.21	2,760,814.43
2. 本期增加金额	250,232.16	135,600.00	86,182.34	25,992.83	498,007.33
本期计提	250,232.16	135,600.00	86,182.34	25,992.83	498,007.33
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	2,157,583.38	357,600.00	86,182.34	657,456.04	3,258,821.76
三. 减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	1,432,311.65	542,400.00	172,364.67	83,911.33	2,230,987.65
2. 期初账面价值	1,682,543.81	678,000.00		77,635.72	2,438,179.53

注释 6. 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	253,646.00	63,411.50	206,172.00	51,543.00
固定资产折旧	861,784.78	215,446.19	786,039.63	196,509.91
应付职工薪酬	6,081.07	1,520.27	18,967.14	4,741.79
合计	1,121,511.85	280,377.96	1,011,178.77	252,794.70

注释 7. 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	3,325,538.60	1,311,373.67
合计	3,325,538.60	1,311,373.67

(一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付及暂估工程款	2,433,177.67	1,055,624.47
其他	892,360.93	255,749.20
合计	3,325,538.60	1,311,373.67

注释 8. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
租金及管理费	5,121,324.43	5,807,248.05
合计	5,121,324.43	5,807,248.05

注释 9. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,744,242.57	12,761,819.55	13,092,640.04	1,413,422.08
离职后福利-设定提存计划		1,192,874.21	1,192,874.21	
合计	1,744,242.57	13,954,693.76	14,285,514.25	1,413,422.08

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,712,799.00	10,594,910.30	10,901,584.30	1,406,125.00
职工福利费		894,562.68	894,562.68	
社会保险费		571,265.28	571,265.28	
其中：基本医疗保险费		491,866.54	491,866.54	
工伤保险费		19,718.83	19,718.83	
生育保险费		59,679.91	59,679.91	
住房公积金		626,841.00	626,841.00	
工会经费和职工教育经费	31,443.57	74,240.29	98,386.78	7,297.08
合计	1,744,242.57	12,761,819.55	13,092,640.04	1,413,422.08

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		1,156,358.98	1,156,358.98	
失业保险费		36,515.23	36,515.23	
合计		1,192,874.21	1,192,874.21	

注释 10. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	100,420.51	249,324.13
增值税	96,903.91	181,684.58
房产税	389,752.45	366,069.88
城市维护建设税	6,783.27	12,717.92
教育费附加	2,907.12	5,450.54

税费项目	期末余额	期初余额
地方教育费附加	1,938.08	3,633.69
个人所得税	32,562.94	60,451.62
合计	631,268.28	879,332.36

注释 11. 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	11,017,549.36	11,316,883.23
合计	11,017,549.36	11,316,883.23

(一) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	10,707,222.06	11,170,242.06
代收代付款项		44,404.00
其他	310,327.30	102,237.17
合计	11,017,549.36	11,316,883.23

2. 账龄超过一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
河南源裕置业有限公司	797,611.00	未到结算期
张玉庭	496,874.00	未到结算期
河南迪信通商贸有限公司迪信通	353,930.00	未到结算期
周定虎	367,768.00	未到结算期
卓峰	430,842.00	未到结算期
合计	2,447,025.00	

注释 12. 实收资本

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
郑州绿都地产集团股份有限公司	3,100,000.00			3,100,000.00
合计	3,100,000.00			3,100,000.00

注释 13. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	110,175.00			110,175.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	110,175.00			110,175.00

注释 14. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,550,000.00			1,550,000.00
合计	1,550,000.00			1,550,000.00

注释 15. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	17,755,772.64	—
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		—
调整后期初未分配利润	17,755,772.64	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	4,820,650.12	—
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	22,576,422.76	

注释 16. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	47,382,442.14	28,308,386.88	46,724,039.44	24,735,243.06

注释 17. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	108,854.83	116,443.42
教育费附加	46,652.08	50,917.26
地方教育费	31,101.39	31,708.19
房产税	1,493,849.70	1,344,386.41
印花税	918.00	44,151.00
合计	1,681,376.00	1,587,606.28

注释 18. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,530,067.96	1,532,571.63
宣传费	1,578,860.01	926,725.67

项目	本期发生额	上期发生额
差旅费	31,934.85	24,203.59
业务招待费	7,869.00	6,310.00
办公费	1,922.41	603.24
合计	3,150,654.23	2,490,414.13

注释 19. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,584,688.94	6,809,138.30
招聘费	8,358.49	10,264.15
差旅费	103,240.47	98,320.77
业务招待费	420,496.68	548,397.16
通讯费	19,799.01	33,039.87
办公低值易耗品	120,479.61	88,429.46
咨询费	8,612.26	14,150.94
宣传费		1,547.34
折旧摊销	498,007.33	512,035.86
其他	41,143.31	31,279.44
合计	7,804,826.10	8,146,603.29

注释 20. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	22,856.63	21,132.14
其他	60,943.16	48,922.26
合计	38,086.53	27,790.12

注释 21. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	47,474.00	134,933.30
合计	47,474.00	134,933.30

注释 22. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
照明补贴	34,104.00	34,104.00
个税手续费返还	53,458.14	

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	87,562.14	34,104.00

注释 23. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	106,185.01	241,510.87	52,726.87
合计	106,185.01	241,510.87	52,726.87

注释 24. 营业外支出

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		3.00	
合计		3.00	

注释 25. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,751,972.05	2,742,540.70
递延所得税费用	-27,583.26	-72,421.31
合计	1,724,388.79	2,670,119.39

注释 26. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用中收到的现金	22,856.63	21,132.14
营业外收入中收到的现金	119,326.09	217,167.14
其他往来	10,159,759.21	4,785,923.77
合计	10,301,941.93	5,024,223.05

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用中支付的现金	1,620,586.27	957,842.50
管理费用中支付的现金	722,129.83	825,429.13
财务费用中支付的现金	60,943.16	48,922.26
营业外支出中支付的现金		3.00
其他往来	26,889,310.53	31,097,820.61
合计	29,292,969.79	32,930,017.50

注释 27. 现金流量表补充资料

1. 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	4,820,650.12	7,185,523.41
加：资产减值准备	47,474.00	134,933.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	498,007.33	512,035.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
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）	-27,583.26	-72,421.31
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,238,864.15	-26,621,691.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	504,666.61	-844,900.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,395,649.35	-19,706,520.99
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	430,541.55	4,142,531.90
减：现金的期初余额	4,142,531.90	23,874,428.89
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	-3,711,990.35	-19,731,896.99

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	430,541.55	4,142,531.90
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	430,541.55	4,142,531.90

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	430,541.55	4,142,531.90

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表 决权比例(%)
郑州绿都地产集团股份有限公司	郑州市	房地产开发	140,000.00	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况

子公司名称	主要经营 地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海崇绣酒店管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100.00		投资设立
上海绣承商业运营管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100.00		投资设立

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑州绿都不动产有限公司	受同一母公司控制
郑州通泰物业服务有限公司	受同一母公司控制
河南绿都物业服务有限公司	受同一母公司控制
江苏颍丰建筑工程有限公司	受同一母公司控制
郑州通和物业服务有限公司	实际控制人控制下子公司
郑州宇通重工有限公司	实际控制人控制下子公司

(四) 关联方交易

1. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
郑州通泰物业服务有限公司	绿化工程		15,476.19
郑州通和物业服务有限公司	绿化工程	36,481.15	
江苏颍丰建筑工程有限公司	建筑工程	74,952.20	
河南绿都物业服务有限公司	物业服务费	3,933,320.75	
郑州宇通重工有限公司	购买车辆	235,042.74	
合计		4,279,796.84	15,476.19

2. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
郑州绿都不动产有限公司	物业服务费	1,056,603.80	756,901.91
合计		1,056,603.80	756,901.91

3. 关联方资金拆借

关联方	本期发生额		上期发生额	
	关联方归还拆出资金及从关联方拆入资金净额	向关联方拆出资金或归还关联方拆入资金净额	关联方归还拆出资金及从关联方拆入资金净额	向关联方拆出资金或归还关联方拆入资金净额
郑州绿都地产集团股份有限公司		9,250,000.00		17,349,413.73
合计		9,250,000.00		17,349,413.73

4. 关联方应收应付款项

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	郑州绿都地产集团股份有限公司	35,599,413.73		26,349,413.73	

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

九、其他重要事项说明

本公司无应披露未披露的其他重大事项。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA4045WJ94

(1-1)

名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型	非公司私营企业
营业场所	郑州市管城回族区港湾路1号院金色港湾49号楼2单元16层
负责人	温秋菊
成立日期	2013年01月21日
营业期限	长期
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)



登记机关



2017年02月08日

证书序号: 5003295

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年八月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 温秋菊

经营场所: 郑州市管城回族区港湾路1号院金色港湾49号楼2单元16层

分所执业证书编号: 110101484101

批准执业文号: 豫财会[2012]55号

批准执业日期: 2012年12月21日




姓名 董超
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1966-08-20
 Date of Birth
 工作单位 大华会计师事务所
 Working unit
 身份证号 40199550820277
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年3月30日



2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日



姓名 李斌
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1981-09-24
 Date of birth
 工作单位 大统会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 411332198109241338
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格, 连续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号: 110001840070
 No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年 05月 13日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d