

海南英平建设开发有限公司

审计报告

勤信审字【2020】第 0575 号

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8-9
三、财务报表附注	10-39

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2020】第 0575 号

海航基础设施投资集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了海南英平建设开发有限公司（以下简称“英平建设”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了英平建设 2019 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2019 年度的公司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，我们独立于英平建设，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

英平建设管理层（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，管理层负责评估英平建设的持续经营能力，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英平建

终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督英平建设的财务报告过程。

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，就可能导致对英平建设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英平建设不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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（如适用）。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

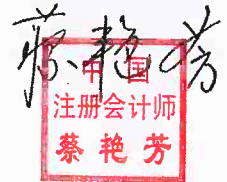


二〇二〇年三月三十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



资产负债表

编制单位：海南英平建设开发有限公司

2019年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	附注六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	386,713.97	28,423.12
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	(二)	67,159,106.84	48,747,861.13
预付款项			
其他应收款	(三)	98,332.88	12,246.00
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		67,644,153.69	48,788,530.25
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	(四)	1,235,306,900.00	1,229,990,700.00
固定资产			
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,235,306,900.00	1,229,990,700.00
资产总计		1,302,951,053.69	1,278,779,230.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

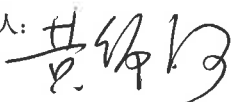

资产负债表(续表)

编制单位:海南英平建设开发有限公司

2019年12月31日

单位:元 币种:人民币

项目	附注六	期末余额	年初余额
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	(五)	1,368,156.93	
应付职工薪酬	(六)	46,644.46	121,794.46
应交税费	(七)	24,614,562.34	14,827,297.37
其他应付款	(八)	187,104,596.31	192,131,116.01
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		213,133,960.04	207,080,207.84
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	(九)	27,959,225.00	26,630,175.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,959,225.00	26,630,175.00
负债合计		241,093,185.04	233,710,382.84
所有者权益:			
实收资本	(十)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(十一)	924,094,173.75	924,094,173.75
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(十二)	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	(十三)	122,763,694.90	105,974,673.66
所有者权益合计		1,061,857,868.65	1,045,068,847.41
负债和所有者权益总计		1,302,951,053.69	1,278,779,230.25

法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 

利润表

编制单位：海南英平建设开发有限公司

2019 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十四)	23,532,547.44	36,809,415.05
减：营业成本			
税金及附加	(十五)	5,763,788.27	8,115,666.37
销售费用	(十六)		201,200.00
管理费用	(十七)	698,473.42	2,684,941.44
研发费用			
财务费用	(十八)	1,124.10	1,219.38
其中：利息费用			
利息收入		1,983.84	1,731.58
加：其他收益	(十九)		2,380.80
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）	(二十)	5,316,200.00	106,520,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,385,361.65	132,329,468.66
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,385,361.65	132,329,468.66
减：所得税费用	(二十一)	5,596,340.41	33,082,367.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,789,021.24	99,247,101.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,789,021.24	99,247,101.49
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：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			
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			
六、综合收益总额		16,789,021.24	99,247,101.49
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

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

编制单位：海南英平建设开发有限公司

2019 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注六	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现金		6,340,385.76	12,922,924.26
收到税费返还			
收到其他与经营活动有关现金	(二十二)	26,971,823.98	33,401,032.58
经营活动现金流入小计		33,312,209.74	46,323,956.84
购买商品接受劳务支付现金			120,958.00
支付给职工以及为职工支付现金		144,738.58	1,700,538.07
支付各项税费		1,307,518.42	6,774,013.59
支付其他与经营活动有关现金	(二十三)	30,053,088.22	34,082,789.01
经营活动现金流出小计		31,505,345.22	42,678,298.67
经营活动产生现金流量净额		1,806,864.52	3,645,658.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到现金			
取得投资收益收到现金			
处置固定资产无形资产其他长期资产收回现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到现金净额			
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现金		1,448,573.67	3,643,415.12
投资支付现金			
取得子公司及其他营业单位支付现金净额			
支付其他与投资活动有关现金			
投资活动现金流出小计		1,448,573.67	3,643,415.12
投资活动产生现金流量净额		-1,448,573.67	-3,643,415.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到现金			
取得借款收到现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付现金			
分配股利利润或偿付利息支付现金			
支付其他与筹资活动有关现金			
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影响			
五、现金及现金等价物净增加额		358,290.85	2,243.05
期初现金及现金等价物余额		28,423.12	26,180.07
六、期末现金及现金等价物余额		386,713.97	28,423.12

法定代表人：江

主管会计工作负责人：黄伟河

会计机构负责人：黄伟河

财务报表

编制单位：海南英平建设开发有限公司

所有者权益变动表
2019年度

单位：元 币种：人民币



项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,000,000.00				924,094,173.75				5,000,000.00	105,974,673.66	1,045,068,847.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,000,000.00				924,094,173.75				5,000,000.00	105,974,673.66	1,045,068,847.41
三、本期增减变动金额											
(一) 综合收益总额										16,789,021.24	16,789,021.24
(二) 所有者投入和减少资本										16,789,021.24	16,789,021.24
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	10,000,000.00				924,094,173.75				5,000,000.00	122,763,694.90	1,061,857,868.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

- 8 -

会计机构负责人：

财务报表

所有者权益变动表

2019年度

单位:元 币种:人民币

编制单位:海南英平建设开发有限公司



项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,000,000.00				924,094,173.75				1,172,757.22	10,554,814.95	945,821,745.92
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,000,000.00				924,094,173.75				1,172,757.22	10,554,814.95	945,821,745.92
三、本期增减变动金额									3,827,242.78	95,419,858.71	99,247,101.49
(一) 综合收益总额									3,827,242.78	99,247,101.49	99,247,101.49
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									3,827,242.78	-3,827,242.78	
1. 提取盈余公积									3,827,242.78	-3,827,242.78	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	10,000,000.00				924,094,173.75				5,000,000.00	105,974,673.66	1,045,068,847.41

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

-9-

海南英平建设开发有限公司

截止 2019 年 12 月 31 日财务报表附注（单位：除特别注明外，单位为人民币元）

一、企业基本情况

（一）公司概况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址

公司名称：海南英平建设开发有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RDB6772

企业注册地：海南省海口市

注册地址：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 12 层

法定代表人：李润江

注册资本：人民币壹仟万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产项目策划、销售代理，房地产项目中介服务，旅游项目开发及管理。

2. 企业历史沿革

（1）2016年10月，有限公司成立

海南英平建设开发有限公司(以下简称为“本公司”或“公司”)，于 2016 年 10 月 11 日由海航地产集团有限公司出资设立，注册资本为 1,000 万元。

（2）2018年8月，股权转让

2018 年海航地产集团有限公司将持有的本公司 100%股权作价 113,346.42 万元与海航实业集团有限公司置换海南航良房地产开发有限公司 100%股权，上述股权置换行为已于 2018 年 7 月经本公司股东会批准，并于 2018 年 8 月 24 日办理完成工商变更手续。

二、财务报表的编制基础

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”）。

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

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。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事房地产项目策划、销售代理，房地产项目中介服务，旅游项目开发及管理。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四（十一）“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本附注四（十六）“重大会计判断和估计”。

（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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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

本公司的记账本位币为人民币。

（四）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。

（五）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金

和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

4. 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

5. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可

执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，使用不可输入值。

7. 权益工具

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

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

（六）金融资产减值

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

1. 减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认

后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，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履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4. 金融资产减值的会计处理方法

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

5. 各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制

		应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
与交易对象关系组合	以关联方关系划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
款项性质组合	以保证金、押金、备用金等划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(2) 其他应收款

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

项目	确定组合的依据	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
与交易对象关系组合	以关联方关系划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
款项性质组合	以保证金、押金、备用金等划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司选用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

(八) 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（九）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司聘请独立精算师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，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（十）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行

相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十一）收入

本公司的收入为让渡资产使用权收入。

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

具体收入确认方法：物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（十二）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和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更

（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保

障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的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和损失的，确 认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费 用和损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行 会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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。

已确认的政府补助需要返还时，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/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年度或期间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。

(十四) 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(十五) 会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的

财务报表未予重述。

(1) 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018年12月31日(变更前)			2019年1月1日(变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	48,747,861.13	应收账款	摊余成本	48,747,861.13
其他应收款	摊余成本	12,246.00	其他应收款	摊余成本	12,246.00

(2) 首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	48,747,861.13			
减:转出至应收款项融资				
重新计量:预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				48,747,861.13
其他应收款	12,246.00			
重新计量:预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				12,246.00

(3) 首次执行日,金融资产减值准备调节表

无。

(4) 对2019年1月1日留存收益和其他综合收益无影响。

2. 重要会计估计变更

无。

(十六) 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,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) 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，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。

(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) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(5) 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。

五、税项

1. 流转税及附加税种

税种	计税依据	税率%	备注
增值税	应税收入		房屋租赁收入的增值税按5%简易征收，配套设施费收入的增值税税率为6%
城建税	应交流转税额	7	
教育费附加	应交流转税额	3	
地方教育费附加	应交流转税额	2	

2. 企业所得税

本公司本年度适用的所得税税率为25%。

3. 房产税

本公司房产税按照房产原值的70%为纳税基准，税率为1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为12%。

4. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

六、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金		
银行存款	386,713.97	28,423.12
其他货币资金		
合计	386,713.97	28,423.12
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1. 应收账款按种类披露：

(1) 类别明细情况：

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	

单项计提坏账准备的应收账款	50,941,955.33	75.85			50,941,955.33
按组合计提坏账准备的应收账款	16,217,151.51	24.15			16,217,151.51
合计	67,159,106.84	100.00			67,159,106.84
种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	21,647,851.69	44.41			21,647,851.69
按组合计提坏账准备的应收账款	27,100,009.44	55.59			27,100,009.44
合计	48,747,861.13	100.00			48,747,861.13

(2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
海航股权管理有限公司	19,869,671.97			预期不存在回收风险
海南海岛临空产业集团有限公司	18,835,584.00			预期不存在回收风险
天津中亿渤海股权投资基金管理有限公司	5,838,997.67			预期不存在回收风险
海南海航经济研究院	6,397,701.69			预期不存在回收风险
合计	50,941,955.33			

(3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合			
其他关联方组合	16,217,151.51		
合计	16,217,151.51		

2. 坏账准备变动情况:

本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3. 按欠款方归集的截止至 2019 年 12 月 31 日前五名的应收账款情况:

单位名称	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比 例(%)
海航股权管理有限公司	19,869,671.97	1 年以内、1-2 年	29.59
海南海岛临空产业集团有限公司	18,835,584.00	1 年以内、1-2 年	28.05
海南海航经济研究院	6,397,701.69	1-2 年、2-3 年	9.53
天津中亿渤海股权投资基金管理有限公司	5,838,997.67	1 年以内、1-2 年	8.69

海南海航海免商业管理有限公司	4,538,800.00	1年以内、1-2年、 2-3年	6.76
合计	55,480,755.33		82.61

(三) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	98,332.88	12,246.00
合计	98,332.88	12,246.00

1. 其他应收款按种类披露:

(1) 类别明细情况:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	98,332.88	100.00			98,332.88
合计	98,332.88	100.00			98,332.88
种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	12,246.00	100.00			12,246.00
合计	12,246.00	100.00			12,246.00

(2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款:

无

(3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合			
其他关联方组合	98,332.88		
合计	98,332.88		

2. 坏账准备变动情况:

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3. 按欠款方归集的截止至 2019 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况：

单位名称	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
海航股权管理有限公司	86,086.88	1 年以内	87.55
海南海航工程建设有限公司	12,246.00	1-2 年	12.45
合计	98,332.88		100.00

(四) 投资性房地产

1. 本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、年初余额	1,229,990,700.00			1,229,990,700.00
二、本年变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
公允价值变动	5,316,200.00			5,316,200.00
减：处置				
其他转出				
三、年末余额	1,235,306,900.00			1,235,306,900.00

注：投资性房地产年末余额、年初余额业经北京天健兴业资产评估有限公司“天兴评报字(2020)第 0250 号”评估报告、“天兴咨字(2020)第 0034 号”估值报告进行审验。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产的金额及原因

本公司持有的海南大厦负一层食堂和车库两项房产账面价值合计为 156,295,900.00 元,该两项房产的《中华人民共和国不动产权证》权利人名称为海航地产集团有限公司,截止报告日尚未办理产权分割及权利人名称变更手续。

(五) 预收款项

1. 预收款项列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,368,156.93	
1 年以上		
合 计	1,368,156.93	

(六) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	121,794.46	61,778.26	136,928.26	46,644.46
二、离职后福利-设定提存计划		7,810.32	7,810.32	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	121,794.46	69,588.58	144,738.58	46,644.46

2. 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 职工工资、奖金、津贴和补贴	121,794.46	49,500.00	124,650.00	46,644.46
2. 职工福利费		1,200.00	1,200.00	
3. 社会保险费		3,774.26	3,774.26	
其中：医疗保险费		3,145.22	3,145.22	
工伤保险费		392.71	392.71	
生育保险费		236.33	236.33	
4. 住房公积金		7,304.00	7,304.00	
5. 工会经费和职工教育经费				
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
8. 非货币性福利				
9. 其他短期薪酬				
合 计	121,794.46	61,778.26	136,928.26	46,644.46

3. 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		7,417.61	7,417.61	
失业保险费		392.71	392.71	
企业年金缴费				
合 计		7,810.32	7,810.32	

(七) 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	1,203,564.60	376,572.03

企业所得税	14,628,673.31	10,361,382.90
代扣代缴个人所得税		6,918.48
城市维护建设税	85,514.70	29,854.07
教育费附加	44,045.24	12,153.36
地方教育费附加	27,875.50	9,170.93
房产税	8,601,425.67	4,006,842.66
城镇土地使用税	23,463.32	24,402.94
合计	24,614,562.34	14,827,297.37

(八) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	187,104,596.31	192,131,116.01
合计	187,104,596.31	192,131,116.01

1. 其他应付款

(1) 其他应付款按性质分类情况如下:

项目	期末余额	年初余额
关联方款	104,227,777.48	110,221,278.41
装修工程款	80,104,119.74	81,852,693.41
其他	2,772,699.09	57,144.19
合计	187,104,596.31	192,131,116.01

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	账龄超过1年的部分	未偿还或结转的原因
海南西岭休闲农业开发有限公司	102,238,435.48	89,028,429.18	未到期结算
海南海建工程管理总承包有限公司	33,638,761.00	33,638,761.00	未到期结算
洋浦国兴工程建设有限公司	29,569,940.00	29,569,940.00	未到期结算
太通建设有限公司	7,007,332.77	7,007,332.77	未到期结算
中城建第六工程局集团有限公司	6,997,265.59	6,997,265.59	未到期结算
合计	179,451,734.84	166,241,728.54	

(九) 递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额
----	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	111,836,900.00	27,959,225.00
小 计	111,836,900.00	27,959,225.00
项 目	年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	106,520,700.00	26,630,175.00
小 计	106,520,700.00	26,630,175.00

(十) 实收资本

股东名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海航实业集团有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
合计	10,000,000.00			10,000,000.00

(十一) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	924,094,173.75			924,094,173.75
合 计	924,094,173.75			924,094,173.75

(十二) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,000,000.00			5,000,000.00
合计	5,000,000.00			5,000,000.00

(十三) 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
上年年末未分配利润	105,974,673.66	10,554,814.95
调整年初未分配利润合计数(调增+)		
调整年初未分配利润合计数(调减-)		
调整后年初未分配利润	105,974,673.66	10,554,814.95
加: 本期归属于母公司所有者净利润	16,789,021.24	99,247,101.49
减: 提取法定盈余公积		3,827,242.78
提取任意盈余公积		
所有者减少资本		
其他因素		
对所有者(或股东)的分配		
期末未分配利润	122,763,694.90	105,974,673.66

(十四) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	23,532,547.44	36,809,415.05
其他业务收入		
合计	23,532,547.44	36,809,415.05

(十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	91,074.16	159,941.14
教育费附加	39,031.80	102,170.10
地方教育费附加	23,464.52	12,073.53
房产税	5,512,355.03	7,608,051.54
土地使用税	97,611.66	97,611.76
印花税	251.10	135,818.30
合计	5,763,788.27	8,115,666.37

(十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费		201,200.00
合计		201,200.00

(十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	69,588.56	1,551,137.07
中介机构费用	523,707.83	18,000.00
办公费	280.00	10,529.25
展厅租赁费		900,000.00
其他	104,897.03	205,275.12
合计	698,473.42	2,684,941.44

(十八) 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	1,983.84	1,731.58
汇兑损失		
银行机构手续费	3,107.94	2,950.96

其他费用		
合计	1, 124. 10	1, 219. 38

(十九) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费		2, 380. 80
合计		2, 380. 80

(二十) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	5, 316, 200. 00	106, 520, 700. 00
合计	5, 316, 200. 00	106, 520, 700. 00

(二十一) 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	4, 267, 290. 41	6, 452, 192. 17
递延所得税费用	1, 329, 050. 00	26, 630, 175. 00
合计	5, 596, 340. 41	33, 082, 367. 17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	22, 385, 361. 65
按法定/适用税率计算的所得税费用	5, 596, 340. 41
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	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
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	5, 596, 340. 41

(二十二) 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
收到的其他与经营活动有关的现金:		

其中：存款利息收入	1,983.84	1,731.58
其他	26,969,840.14	33,399,301.00
合计	26,971,823.98	33,401,032.58

(二十三) 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
支付的其他与经营活动有关的现金：		
其中：支付的往来款项	29,151,161.52	31,355,959.61
付现费用及其他	901,926.70	2,726,829.40
合计	30,053,088.22	34,082,789.01

(二十四) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

	本期发生额	上期发生额
将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	16,789,021.24	99,247,101.49
资产减值准备		
固定资产折旧及投资性房地产摊销		
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损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	-5,316,200.00	-106,520,700.00
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加	1,329,050.00	26,630,175.00
存货减少		
经营性应收项目减少	-18,497,332.59	-26,545,698.02
经营性应付项目增加	7,502,325.87	10,834,779.70
其他		
经营活动产生现金流量净额	1,806,864.52	3,645,658.17
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：		

现金期末余额	386,713.97	28,423.12
现金年初余额	28,423.12	26,180.07
现金等价物期末余额		
现金等价物年初余额		
现金及现金等价物净增加额	358,290.85	2,243.05

(2) 现金和现金等价物的构成

现金和现金等价物	本期发生额	上期发生额
一、现金	386,713.97	28,423.12
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	386,713.97	28,423.12
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、期末现金及现金等价物余额	386,713.97	28,423.12
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		

(二十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限原因
投资性房地产	1,235,306,900.00	为关联方提供担保，明细见附注九、或有事项
合计	1,235,306,900.00	

七、与金融工具相关的风险

本公司的金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、应付职工薪酬、应付股利、其他应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策及风险管理目标如下所述。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是分析本公司所面临的各种风险，确定适当的风险承受底线，及时对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

八、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司及最终控制人

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
海航实业集团有限公司	北京	项目投资、投资管理	1,413,652.58	100.00	100.00

（二）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海航股权管理有限公司	同一最终控制人
海南海岛临空产业集团有限公司	同一最终控制人
天津中亿渤海股权投资基金管理有限公司	同一最终控制人
海南航旅交通服务有限公司	同一最终控制人
天津海航建筑设计有限公司	同一最终控制人
海南慈航国际医院有限公司	同一最终控制人
海南海建工程管理总承包有限公司	同一最终控制人
洋浦国兴工程建设有限公司	同一最终控制人
海南海航实业不动产管理有限公司	同一最终控制人
海南望海国际商业广场有限公司	同一最终控制人
海南海航迎宾馆有限公司	同一最终控制人
海南西岭休闲农业开发有限公司	同一最终控制人
海南海建商贸有限公司	同一最终控制人
海航资产管理集团有限公司	同一最终控制人
海航商业控股有限公司	同一最终控制人
北京海航金融控股有限公司	同一最终控制人
海航投资控股有限公司	同一最终控制人
海南海航实业控股有限公司	同一最终控制人
海南海航经济研究院	其他关联方
海南海航海免商业管理有限公司	其他关联方
海航教育医疗产业投资有限公司	其他关联方
海南海航工程建设有限公司	其他关联方

（三）关联交易情况

1. 关联方租赁

（1）提供租赁情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南海岛临空产业集团有限公司	房屋租赁	8,946,794.72	8,946,792.10
海航股权管理有限公司	房屋租赁	6,607,800.84	13,337,447.00
海南海航实业不动产管理有限公司	房屋租赁	4,236,639.48	

天津中亿渤海股权投资基金管理有限公司	房屋租赁	1,929,581.86	3,568,545.70
天津海航建筑设计有限公司	房屋租赁	435,165.20	2,586,496.49
海南海航海免商业管理有限公司	房屋租赁	433,392.48	2,586,845.06
海南慈航国际医院有限公司	房屋租赁	157,568.16	216,894.26
海南海建工程管理总承包有限公司	房屋租赁	108,791.30	664,493.40
海南海航经济研究院	房屋租赁		3,464,504.96
海航教育医疗产业投资有限公司	房屋租赁		952,607.71
洋浦国兴工程建设有限公司	房屋租赁		484,788.37
合计		22,855,734.04	36,809,415.05

(2) 购买商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南海望海国际商业广场有限公司	广告宣传		201,200.00
合计			201,200.00

2. 关联担保情况

被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海南海岛临空产业集团有限公司	789,280,000.00	789,280,000.00	2017.3.18	2020.3.18	否
海航资产管理集团有限公司、海航商业控股有限公司、北京海航金融控股有限公司、海航投资控股有限公司、海航实业集团有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2018.3.1	2019.2.1	否
海航实业集团有限公司	1,200,000,000.00	764,000,000.00	2018.3.13	2020.9.13	否
海南海航实业控股有限公司	450,000,000.00	426,800,000.00	2019.1.8	2020.7.8	否
合计	2,939,280,000.00	2,480,080,000.00			

3. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收账款	海航股权管理有限公司	19,869,671.97	12,940,832.12
应收账款	海南海岛临空产业集团有限公司	18,835,584.00	9,417,792.00
应收账款	天津中亿渤海股权投资基金管理有限公司	5,838,997.67	3,810,443.67
应收账款	海南海航经济研究院	6,397,701.69	6,397,701.69
应收账款	海南海航海免商业管理有限公司	4,538,800.00	5,832,358.00

应收账款	海航教育医疗产业投资有限公司	2,451,372.00	2,451,372.00
应收账款	海南航旅交通服务有限公司	1,392,968.21	1,392,968.21
应收账款	天津海航建筑设计有限公司	1,190,451.35	4,243,164.34
应收账款	海南慈航国际医院有限公司	668,201.95	502,326.00
应收账款	海南海建工程管理总承包有限公司	930,485.50	1,173,651.10
应收账款	洋浦国兴工程建设有限公司	585,252.00	585,252.00
应收账款	海南海航实业不动产管理有限公司	4,459,620.50	
其他应收款	海航股权管理有限公司	86,086.88	
其他应收款	海南海航工程建设有限公司	12,246.00	
合计		67,257,439.72	48,747,861.13

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	海南西岭休闲农业开发有限公司	102,238,435.48	108,900,618.41
其他应付款	海南海建工程管理总承包有限公司	33,638,761.00	34,338,761.00
其他应付款	洋浦国兴工程建设有限公司	29,569,940.00	30,132,240.00
其他应付款	海南海航海免商业管理有限公司	968,682.00	
其他应付款	海南海航迎宾馆有限公司	940,180.00	940,180.00
其他应付款	海南海建商贸有限公司	201,558.50	201,558.50
其他应付款	海南望海国际商业广场有限公司	80,480.00	80,480.00
其他应付款	海航股权管理有限公司		300,000.00
	合计	167,638,036.98	174,893,837.91

九、或有事项

如附注八（三）2 所述，本公司为关联方提供担保金额较多，具体情况如下：

(1) 2017 年 3 月 18 日，本公司关联方海南海岛临空产业集团有限公司与海口农村商业银行股份有限公司等 13 家单位签订借款协议，借款金额 78,928 万元人民币，借款合同期 3 年，借到期日为 2020 年 3 月 18 日。本公司以投资性房地产为该笔借款提供抵押担保。

(2) 2018 年 3 月 1 日，本公司关联方海航资产管理集团有限公司、海航商业控股有限公司、北京海航金融控股有限公司、海航投资控股有限公司、海航实业集团有限公司与海口市农村信用合作联社签订借款协议，借款金额 5 亿元，借款合同期限 11 个月，借款到期日为 2019 年 2 月 1 日。本公司以投资性房地产为该笔借款提供抵押担保。

(3) 2018 年 3 月 13 日，本公司与中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司签订抵押协议，本公司以投资性房地产就中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司对海航实业集团有限公司 12 亿元债权提供抵押担保，截至 2019 年 12 月 31 日止，担保余额 7.64 亿元。

(4) 2019年1月8日, 本公司关联方海南海航实业控股有限公司与天津信托有限公司签订借款协议, 借款金额4.5亿元, 借款合同期限18个月, 借款到期日为2020年7月8日。本公司以投资性房地产为该笔借款提供抵押担保。

上述担保事项对本公司带来的影响具有较大不确定性。

十、承诺事项

截止至公司财务审计报告签署之日, 公司无已签订尚未履行或尚未完全履行对外投资合同及有关财务支出、已签订正在或准备履行的大额发包合同、已签订正在或准备履行的租赁合同及其他重大财务承诺事项。不存在对外债务担保等承诺事项, 无需要说明的具有重大财务影响的其他重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

截止至公司财务审计报告签署之日, 公司不存在应予披露而未披露的期后事项。

十二、财务报告批准

本公司财务报告于2020年3月31日由本公司批准报出。



证书序号: 0000068

说明

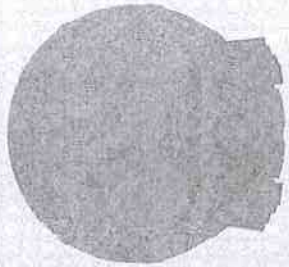
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年三月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡柏和

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区西直门外大街110号11层

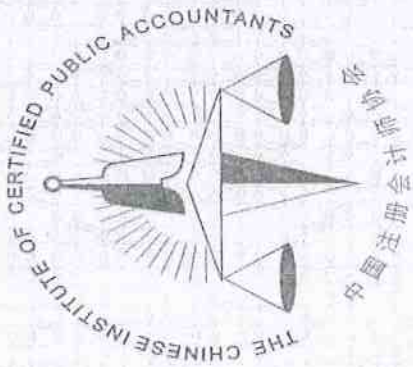
再次复印无效

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000162

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期: 2013年12月11日



再次复印无效

证书编号: 420000034213
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 9 月 1 日
Date of issuance

李光初
姓名 男
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-09-27
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司湖北
工作单证分公司
Working unit
身份证号码 610103197209272032
Identity card No.



李光初 (420000034213)

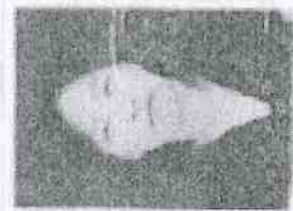
2018年已过期



验证证书真实有效



姓名: 蔡艳芳
Full name: 蔡
Sex: 女
出生日期: 1977-03-11
Date of birth: 1977-03-11
工作单位: 中勤万信会计师事务所(湖北分所)
Working unit: 湖北省武汉市
身份证号码: 420104197703110021
Identity card No.



再次复印无效

证书编号: 110001620277
No. of Certificate

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

发证日期: 2017年03月27日
Date of Issuance

蔡艳芳(110001620277)



年度检 2019年已通过
Annual Renew

本证书证明
This certifies
this renewal



蔡艳芳(110001620277)

2018年已通过



1/1



营业执照

统一社会信用代码

91110102089698790Q



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

(副本(6-1))

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 胡柏和

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；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月13日

有效期至 2043年12月12日

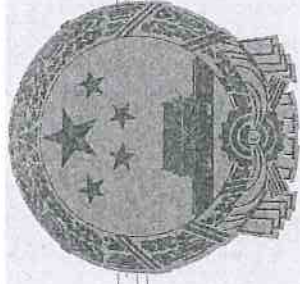
再次有效期限

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街110号11层



登记机关

2019年1月13日



证书序号：000365

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

再次复印无效

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡柏和



证书号：05 发证时间：2011年12月5日
证书有效期至：2011年12月5日