

桐庐飘鹰置业有限公司

审计报告

上会师报字(2020)第 5356 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

## 审计报告

上会师报字(2020)第 5356 号

桐庐飘鹰置业有限公司:

### 一、审计意见

我们审计了桐庐飘鹰置业有限公司(以下简称“桐庐飘鹰”)财务报表,包括 2020 年 4 月 30 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表,2020 年 1 月至 4 月、2019 年度、2018 年度的利润表、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,公允反映了桐庐飘鹰 2020 年 4 月 30 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1 月至 4 月、2019 年度、2018 年度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,我们独立于桐庐飘鹰,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

桐庐飘鹰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。



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

在编制财务报表时，管理层负责评估桐庐飘鹰的持续经营能力，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飘鹰房产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督桐庐飘鹰的财务报告过程。

## 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。



# 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能对导致对桐庐飘鹰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桐庐飘鹰不能持续经营。

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。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二〇年五月二十八日

资产负债表

金额单位：人民币元

编制单位：桐庐桐康置业有限公司	行次	项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	项目	行次	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：	1					流动资产：	74			
货币资金	2	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75	短期借款	75				
△结算备付金	3				△向中央银行借款	76				
△拆出资金	4				△拆入资金	77				
△交易性金融资产	5				△交易性金融负债	78				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79				
衍生金融资产	7				衍生金融负债	80				
应收票据	8				应收票据	81				
应收账款	9				应收账款	82	121,229,707.78	189,978,108.50	20,811,464.42	
应收款项融资	10				应收款项融资	83	5,776,093.30	46,496,137.00	326,573,874.20	
△应收保理款	11	24,209.21	14,189.65	10,000.00	预付款项	84				
△应收信用证垫款	12				△合同负债	85				
△应收分保账款	13				△卖出回购金融资产款	86				
△应收分保准备金	14				△买入返售金融资产	87				
其他应收款	15	8,145,654.96	8,483,112.31	22,550,730.13	△代理买卖证券	88				
△应收股利	16				△代理承销证券	89				
△买入返售金融资产	17	353,304,982.67	394,890,196.06	638,169,311.93	应付职工薪酬	90				
存货	18				其中：应付工资	91				
其中：原材料	19	353,304,982.67	394,890,196.06	638,169,311.93	应付福利费	92				
库存商品(产成品)	20				其中：职工薪酬及福利基金	93				
合同资产	21				应交税费	94	13,562,038.71	18,141,174.14	1,470,751.90	
持有待售资产	22				其中：应交税金	94				
一年内到期的非流动资产	23	8,995,132.90	22,827,637.69	25,874,792.16	其他应付款	95	13,055,404.30	17,762,645.63	1,652,101.31	
其他流动资产	24	496,516,015.28	555,238,093.47	739,674,588.97	△应付手续费及佣金	96				
流动资产合计	25				△应付分保账款	97				
非流动资产：	26				其他非流动负债	98				
△发放贷款及垫款	27				其中：应付债券	99				
债权投资	28				其他债权投资	100				
可供出售金融资产	29				长期应付款	101				
其他债权投资	30				长期借款	102				
长期股权投资	31				应付债券	103				
△长期股权投资	32				其中：应付利息	104				
△其他权益工具投资	33				其中：应付股利	105				
投资性房地产	34				其他非流动负债	106				
△成本模式	35				其中：专项应付款	107				
固定资产	36	140,615.28	170,459.56	255,789.86	应交税费	108				
在建工程	37				长期应付款	109				
生产性生物资产	38				长期应付职工薪酬	110				
油气资产	39				预计负债	111				
使用权资产	40				递延收益	112				
无形资产	41				递延所得税负债	113				
开发支出	42				其他非流动负债	114				
长期待摊费用	43				其中：专项应付款	115				
递延所得税资产	44				非流动负债合计	116				
其他非流动资产	45				其中：专项应付款	117				
其中：管理准备物资	46	9,626,119.25	16,164,221.62		所有者权益(或股东权益)：	118				
非流动资产合计	47				实收资本(或股本)	119				
其中：管理准备物资	48	9,626,119.25	16,164,221.62		国家资本	120				
	49	9,566,734.53	16,134,681.18	257,789.86	国有资本	121				
	50				集体资本	122				
	51				其他资本	123				
	52				专项应付款	124				
	53				其中：已归还投资	125				
	54				其他资本(或股本)净额	126				
	55				其他权益工具	127				
	56				其中：优先股	128				
	57				永续债	129				
	58				资本公积	130				
	59				资本公积	131				
	60				其他综合收益	132				
	61				其中：外币报表折算差额	133				
	62				专项储备	134				
	63				盈余公积	135				
	64				其中：法定公积金	136				
	65				任意盈余公积	137				
	66				盈余公积	138				
	67				其中：法定盈余公积	139				
	68				任意盈余公积	140				
	69				专项储备	141				
	70				其中：安全生产费	142				
	71				专项储备	143				
	72				专项储备	144				
	73	506,082,749.81	571,573,374.65	739,930,375.83	所有者权益(或股东权益)合计	145				
资产总计	74				所有者权益(或股东权益)合计	146				
					负债和所有者权益(或股东权益)总计					

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△项目为金融类企业专用；加\*为外商投资企业专用；加\*为执行新收入/新金融工具准则的企业适用。  
法定代表人： \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人： \_\_\_\_\_ 会计机构负责人： \_\_\_\_\_

# 利润表

企财02表  
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐新耀置业有限公司

项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度	项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1	63,855,529.57	460,436,984.30	5,009.09	(二) 按经营持续性分类：	44			
其中：营业收入	2	63,855,529.57	460,436,984.30	5,009.09	持续经营净利润	45	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
△利息收入	3				终止经营净利润	46			
△已赚保费	4				六、其他综合收益的税后净额	47			
△手续费及佣金收入	5				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
二、营业总成本	6	36,875,048.08	521,159,595.99	1,709,786.49	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49			
其中：营业成本	7	26,105,873.96	496,222,477.10		1. 重新计量设定受益计划变动额	50			
△利息支出	8				2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
△手续费及佣金支出	9				☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	52			
△退保金	10				☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	53			
△赔付支出净额	11				5. 其他	54			
△提取保险合同准备金净额	12				(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55			
△保单红利支出	13				1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56			
△公允价值变动	14				☆2. 其他债权投资公允价值变动	57			
税金及附加	15	9,689,947.79	19,397,803.16		3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
销售费用	16	690,694.18	4,696,753.01	1,235,144.67	☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
管理费用	17	487,163.92	910,245.00	474,641.82	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
研发费用	18				☆6. 其他债权投资信用减值准备	61			
财务费用	19	-98,631.77	-67,682.28		7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62			
其中：利息费用	20				8. 外币财务报表折算差额	63			
利息收入	21		72,499.71		9. 其他	64			
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22				☆归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
其他	23				七、综合收益总额	66	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
加：其他收益	24				归属于母公司所有者的综合收益总额	67	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
投资收益(损失以“-”号填列)	25				☆归属于少数股东的综合收益总额	68			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26				八、每股收益：	69			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27				(一) 基本每股收益	70			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28				(二) 稀释每股收益	71			
△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29				补充资料一：(由上市公司审计后的数据填列)	72			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30				营业收入	73			
☆信用减值损失	31				加：△利息收入	74			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		-2,200,000.00	-60,000,000.00	△已赚保费	75			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33				△手续费及佣金净收入	76			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	26,980,481.49	-62,922,611.69	-61,703,877.40	减：△利息支出	77			
加：营业外收入	35				加：△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	78			
其中：政府补助	36				△投资收益(损失以“-”号填列)	79			
减：营业外支出	37	30,000.00	30,000.00	597.35	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	26,950,481.49	-62,952,611.69	-61,704,474.75	△汇兑收益(损失以“-”号填列)	81			
减：所得税费用	39	6,238,102.37	-16,164,231.62		△其它业务收入	82			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75	补充资料二：	83			
(一) 按所有权归属分类：	41				☆归属于母公司所有者的净利润	84			
归属于母公司所有者	42	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75	☆主营业务利润	86	26,980,481.49	-62,922,611.69	-61,703,877.40
☆少数股东损益	43					87			

注：表中带科目为合并会计报表专用；加△项目为金融工具准则企业适用。 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

# 现金流量表

企财03表

货币单位：人民币元

编制单位：桐庐鹏耀置业有限公司

项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度	项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：	1				取得投资收益收到的现金	31			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	57,154,476.80	123,638,658.41	332,981,646.48	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3				处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
△向中央银行借款净增加额	4				收到其他与投资活动有关的现金	34			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5				投资活动现金流入小计	35			62,762.97
△收到原保险合同保费取得的现金	6				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36		3,274.34	
△收到再保险业务现金净额	7				投资支付的现金	37			
△保户储金及投资款净增加额	8				△质押贷款净增加额	38			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10				支付其他与投资活动有关的现金	40			
△拆入资金净增加额	11				投资活动现金流出小计	41		3,274.34	62,762.97
△回购业务资金净增加额	12				投资活动产生的现金流量净额	42		-3,274.34	-62,762.97
△代理买卖证券收到的现金净额	13				三、筹资活动产生的现金流量：	43			
收到的税费返还	14	6,279,868.50	498,630.40		吸收投资收到的现金	44			
收到其他与经营活动有关的现金	15	484,427.27	3,506,068.17	42,537,551.45	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
经营活动现金流入小计	16	63,918,772.57	127,643,356.98	375,519,197.93	取得借款收到的现金	46			
购买商品、接受劳务支付的现金	17	51,785,092.00	22,283,866.48	124,195,371.29	△发行债券收到的现金	47			
△客户贷款及垫款净增加额	18				收到其他与筹资活动有关的现金	48			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19				筹资活动现金流入小计	49			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20				偿还债务支付的现金	50			
△拆出资金净增加额	21				分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52			
△支付保单红利的现金	23				支付其他与筹资活动有关的现金	53			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	357,609.59	2,512,208.50	2,658,055.01	筹资活动现金流出小计	54			
支付的各项税费	25	11,543,910.46	4,814,119.33	19,428,126.59	筹资活动产生的现金流量净额	55			
支付其他与经营活动有关的现金	26	3,209,683.74	25,097,081.32	286,944,807.14	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56			
经营活动现金流出小计	27	66,896,295.79	51,707,275.63	433,226,360.03	五、现金及现金等价物净增加额	57	-2,977,523.22	75,932,807.01	-57,769,925.07
经营活动产生的现金流量净额	28	-2,977,523.22	75,936,081.35	-57,707,162.10	加：期初现金及现金等价物余额	58	129,023,558.76	53,090,751.75	110,860,676.82
二、投资活动产生的现金流量：	29				六、期末现金及现金等价物余额	59	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
收到投资收到的现金	30								

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

注：加△项目为金融类企业专用。  
法定代表人：

# 所有者权益变动表

金财04表  
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐顺鹰置业有限公司

项目	行次	2020年1至4月											所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		小计
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	24,500,000.00									-108,492,864.82	-83,992,864.82		-83,992,864.82
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	24,500,000.00												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6													
（一）综合收益总额	7													
（二）所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者（或股东）的分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本（或股本）	27													
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
☆5.其他综合收益结转留存收益	31													
6.其他	32													
四、本年年末余额	33	24,500,000.00									-88,280,485.70	-63,789,485.70		-63,789,485.70

注：加△项目为金融类企业专用，加☆为外商投资企业专用，加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表

金额04表  
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐富厦置业有限公司

项目	行次	2019年度											所有者权益合计		
		归属于母公司所有者权益													
		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	△一般风险准备	未分配利润	小计		少数股东权益	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
一、上年年末余额	1	24,500,000.00													
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年末余额	5	24,500,000.00													
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6														
（一）综合收益总额	7														
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入的普通股	9														
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12														
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17														
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24														
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	24,500,000.00													

注：加△项目为金融企业专用，加☆为外商投资企业专用，加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表 (续)

企财04表  
货币单位: 人民币元

编制单位: 桐庐顺鹰置业有限公司

项目	行次	2018年度											所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益												
		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	△一般风险准备	未分配利润		小计
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
一、上年年末余额	1	50,000,000.00										50,000,000.00		
加: 会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	50,000,000.00										50,000,000.00		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6	-25,500,000.00										-87,204,474.75		
(一) 综合收益总额	7													
(二) 所有者投入和减少资本	8	-25,500,000.00										-61,704,474.75		
1. 所有者投入的普通股	9	-25,500,000.00										-61,704,474.75		
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12													
(三) 专项储备提取和使用	13													
1. 提取专项储备	14													
2. 使用专项储备	15													
(四) 利润分配	16													
1. 提取盈余公积	17													
其中: 法定公积金	18													
任意公积金	19													
2. 提取一般风险准备	20													
3. 对所有者 (或股东) 的分配	21													
4. 其他	22													
(五) 所有者权益内部结转	23													
1. 资本公积转增资本 (或股本)	24													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	25													
3. 盈余公积弥补亏损	26													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	27													
☆5. 其他综合收益结转留存收益	28													
6. 其他	29													
四、本年年末余额	30	24,500,000.00										-57,204,474.75		-37,204,474.75

注: 加△项目为金融类企业专用, 加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 一、企业基本情况

桐庐飘鹰置业有限公司(以下简称“公司”)是由上海飘鹰房地产开发有限公司(曾用名:上海飘鹰房地产开发中心)全额出资组建的国有企业(法人),于 2013 年 11 月 19 日成立。2015 年 1 月 15 日经工商变更,股东变更为上海飘鹰房地产开发有限公司(持股 49%)、黄英(持股 51%);2018 年 6 月 28 日经公司股东会决议,股东黄英减资 2550 万元,于 2018 年 8 月 14 日完成了工商变更登记,并取得由桐庐县市场监督管理局换发的统一社会信用代码为 9133012208213129XH 营业执照,上海飘鹰房地产开发有限公司成为公司唯一股东,公司注册资本 2,450.00 万元,实收资本 2,450.00 万元。法定代表人:宋严妍;注册地址:桐庐经济开发区梅林路 699 号 B 幢 517 室。

主要经营范围包括:房地产开发经营(凭资质经营);房产信息咨询服务、物业管理;销售:装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品;自有房屋租赁。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。

### 2、持续经营

公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求编制,真实、完整地反映了公司的财务状况、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

### 1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、记账本位币

人民币元。

### 3、现金等价物的确定标准

是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 4、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时,采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法：

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算)；

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，按照下列方法进行折算：

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 5、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；

2) 持有至到期投资；

- 3) 应收款项(如是金融企业应加贷款的内容);
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类:

- 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) 其他金融负债。

③ 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

此类金融资产或金融负债进一步分为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，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

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，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含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，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将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的公允价值变动计入当期损益。

处置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。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在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。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。(实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。)

处置持有至到期投资时，应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。

⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款,金融企业按当前市场条件发放的贷款,按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入,应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定,在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的,也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权,通常应接从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时,应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利,应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利,应当计入投资收益。资产负债表日,可供出售金融资产应当以公允价值计量,且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时,应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,将原直接计入所有者权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。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下,公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等,应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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。终止确认,是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当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(在这种情况下,所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

### (3) 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,则应终止确认该金融负债或其一部分。

### (4) 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。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在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。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

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。

### (5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款,有客观证据表明其发生了减值的,应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下,如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入减值损失。

## 6、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:

单项金额重大是指:应收款项余额前五名或占应收账款余额10%以上的款项之和。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:各单项分别进行减值测试,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。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项,再按组合计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

组合	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
组合 1:关联方组合	以与债务人是否为集团成员企业之间的关联关系为信用风险特征划分组合	期末对光明集团成员企业之间的关联方应收款项单独进行减值测试,除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的,通常不计提坏账准备。
组合 2:账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	账龄分析后按余额的一定比例计提
组合 3:个别认定组合	某项应收款项的可收回性与其他各项应收款项存在明显的差别	根据单笔应收账款的可收回性估计坏账损失

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内(含1年)	5.00%	5.00%
1-2年(含2年)	10.00%	10.00%
2-3年(含3年)	30.00%	30.00%
3年以上	100.00%	100.00%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由:对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值,按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况的应收款项单独进行减值测试;

坏账准备计提方法:有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

## 7、存货

(1) 本公司的存货主要为房地产开发产品,包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业;在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

(2) 存货按成本进行初始计量,房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,亦计入房地产开发产品成本。



(3) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 8、划分为持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分(或流动资产，下同)应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤消的转让协议；该项资产转让将在 1 年内完成。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

## 9、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 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初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 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初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方

组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

#### 10、投资性房地产

投资性房地产特指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的，能够单独计价和出售的房地产。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。下列房地产不属于投资性房地产：职工宿舍；闲置土地；经营出租的旅馆；集团成员之间无偿占用房产；权属不明晰的房产。公司将房屋和土地作为投资性房地产进行核算和管理的，应由公司董事会或类似权力机构通过后报经集团批准。

期末对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。投资性房地产按直线法进行摊销或折旧。折旧和摊销期限及预计净残值率同固定资产和无形资产。

期末，如投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将按照其差额计提减值准备。投资性房地产的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。

#### 11、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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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) 固定资产的分类

固定资产分为办公设备、运输设备、电子设备等。

### (3) 固定资产的初始计量

外购固定资产成本包括购买价款、相关税费、使用固定资产达到预计可使用状态前所发生的可归属于该项资产的费用；自行建造的固定资产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；投资者投入的固定资产以投资合同或协议确定的价值确定成本，如投资合同或协议作价不公允，则按该资产的公允价值入账；通过债务重组或非货币性交易取得的固定资产按有关准则的规定确定入账价值。

### (4) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	使用年限	预计残值率	年折旧率
办公设备	3年	0.00%	33.33%
运输设备	3年-5年	0.00%-5.00%	19.00%-33.33%
电子设备	3年	0.00%	33.33%

### (5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。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。

## 12、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等暂估价值，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值并重新计算折旧额，原已计提的折旧不再调整。

(2) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。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。

## 13、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

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

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

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

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 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的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

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

#### 14、无形资产

(1) 无形资产, 是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命如下：

(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。对使用寿命不确定的无形资产，公司于每一个会计期间复核该无形资产使用寿命，并针对该项无形资产进行减值测试。

(5) 无形资产如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。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。

(6) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 15、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，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。

## 16、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊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的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 17、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指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。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指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。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利

是指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。

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



(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外,按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理,上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

18、应付债券

应付债券应根据约定的未来应予偿还的本金和支付的所有利息之和的折现值来计量,包括债券面值、债券溢价、债券折价、应计利息。发行价格与债券面值的差额,应当在债券存续期间分期摊销。摊销方法可以采用实际利率法或直线法。

19、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,确认为预计负债:

- (1) 该义务是企业承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当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

20、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的,予以确认:

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;
- ③ 收入的金额能够可靠地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### (3) 提供劳务收入的确认

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。

对于跨会计年度的劳务交易，其结果能够可靠计量的，采用完工百分比法确认劳务收入。其结果不能可靠估计的，已经发生劳务成本预计能够得到补偿的，按已收或预计能收回的金额确认劳务收入；已经发生劳务成本预计部分能够得到补偿的，按能够补偿部分确认劳务收入；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将全部劳务成本确认为当期损益，不确认收入。

### (4) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

## 21、租赁

经营租赁承租的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。经营租赁出租的租金在租赁期内按直线法确认为收入。

## 22、政府补助

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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。

与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

## (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

企业对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。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, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 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, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

与本公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。

与本公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

## (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在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予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

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。

## 23、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 减记递延所得税资产的账面价值。

## 五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

### 1、重大会计政策变更

根据财政部《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)的规定和要求, 公司对财务报表格式进行修订。本次会计政策变更对公司财务报表相关科目列报产生影响, 不影响当期和本次会计政策变更前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

## 2、重大会计估计变更

本报告期内公司无重大会计估计变更。

## 3、重大会计差错更正

本报告期内公司无重大会计差错更正。

## 六、主要税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	5%
土地增值税	按转让的房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 七、财务报表主要项目附注

### 1、货币资金

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	-	-	-
银行存款	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
其他货币资金	=	=	=
合计	<u>126,046,035.54</u>	<u>129,023,558.76</u>	<u>53,090,751.75</u>

注：期末无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

### 2、预付账款

#### (1) 账面价值

账龄	2020年4月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内(含1年)	24,209.21	100.00%	14,188.65	100.00%	10,000.00	100.00%
1至2年	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	=	=	=	=	=	=
合计	<u>24,209.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,188.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000.00</u>	<u>100.00%</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

3、其他应收款

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	<u>8,145,654.96</u>	<u>8,483,112.31</u>	<u>22,530,730.13</u>
合计	<u>8,145,654.96</u>	<u>8,483,112.31</u>	<u>22,530,730.13</u>

(1) 其他应收款分类披露

种类	2020年4月30日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,200,000.00	21.26%	2,200,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
其中:组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合2(账龄分析)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	8,145,654.96	78.74%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-
合计	<u>10,345,654.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,200,000.00</u>	21.26%

(续上表)

种类	2019年12月31日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,200,000.00	20.59%	2,200,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
其中:组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合2(账龄分析)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	8,483,112.31	79.41%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-
合计	<u>10,683,112.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,200,000.00</u>	20.59%

(续上表)

种类	2018年12月31日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,726,892.00	87.56%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
其中:组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合2(账龄分析)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	2,803,838.13	12.44%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-
合计	<u>22,530,730.13</u>	<u>100.00%</u>	=	-

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 采用其他组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2020年4月30日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	<u>8,145,654.96</u>	=	<u>8,483,112.31</u>	=
合计	<u>8,145,654.96</u>	=	<u>8,483,112.31</u>	=

组合名称	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	<u>8,483,112.31</u>	=	<u>2,803,838.13</u>	=
合计	<u>8,483,112.31</u>	=	<u>2,803,838.13</u>	=

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

① 2019年9月30日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
黄英	<u>2,200,000.00</u>	<u>2,200,000.00</u>	3年以上	100.00%	已无法收回
合计	<u>2,200,000.00</u>	<u>2,200,000.00</u>			

(4) 期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(5) 报告期内无转回或收回情况。

(6) 报告期内无实际核销的其他应收款情况。

(7) 期末其他应收款中欠款金额前五名

① 2020年4月30日

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占总额的比例
维修基金	非关联方	7,518,762.33	1年以内	72.68%
黄英	非关联方	2,200,000.00	3年以上	21.26%
墙改基金押金	非关联方	216,868.36	2-3年	2.10%
水泥押金	非关联方	208,224.27	3年以上	2.01%
一期住户电费预交	非关联方	<u>88,200.00</u>	1-2年	<u>0.85%</u>
合计		<u>10,232,054.96</u>		<u>98.90%</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

② 2019年12月31日

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占总额的比例
维修基金	非关联方	7,834,234.29	1年以内	73.33%
黄英	非关联方	2,200,000.00	3年以上	20.59%
墙改基金押金	非关联方	216,868.36	2-3年	2.03%
水泥押金	非关联方	208,224.27	3年以上	1.95%
二期住户电费预交	非关联方	99,200.00	1年以内	0.93%
合计		<u>10,558,526.92</u>		<u>98.83%</u>

③ 2018年12月31日

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占总额的比例
桐庐县富春科技建设投资有限公司	非关联方	19,726,892.00	1年以内	87.56%
黄英	关联方	2,200,000.00	3年以上	9.76%
墙改基金押金	非关联方	216,868.36	1-2年	0.96%
水泥押金	非关联方	208,224.27	3年以上	0.92%
预交一期住户电费	非关联方	157,000.00	1年以内	0.14%
合计		<u>22,508,984.63</u>		<u>99.90%</u>

(8) 期末其他应收款中应收持公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

无。

4、存货及存货跌价准备

项目	2020年4月30日			2019年12月31日		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	353,304,982.67	-	353,304,982.67	394,890,196.06	-	394,890,196.06
开发成本	=	=	=	=	=	=
合计	<u>353,304,982.67</u>	=	<u>353,304,982.67</u>	<u>394,890,196.06</u>	=	<u>394,890,196.06</u>

(续上表)

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	394,890,196.06	-	394,890,196.06	-	-	-
开发成本	=	=	=	<u>638,168,311.93</u>	=	<u>638,168,311.93</u>
合计	<u>394,890,196.06</u>	=	<u>394,890,196.06</u>	<u>638,168,311.93</u>	=	<u>638,168,311.93</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

5、其他流动资产

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵扣进项税			9,089,092.13
预缴增值税	3,155,933.45	16,988,438.24	6,931,539.27
预缴所得税	5,839,199.45	5,839,199.45	2,388,217.34
预缴土地增值税及附加税			7,465,943.42
合计	<u>8,995,132.90</u>	<u>22,827,637.69</u>	<u>25,874,792.16</u>

6、固定资产及累计折旧

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年4月30日
(1) 原值				
办公设备	43,499.61	-	-	43,499.61
运输设备	338,365.00	-	-	338,365.00
电子设备	<u>64,794.73</u>	=	=	<u>64,794.73</u>
合计	<u>446,659.34</u>	=	=	<u>446,659.34</u>
(2) 累计折旧				
办公设备	29,358.52	5,666.32	-	35,024.84
运输设备	204,597.80	21,222.04	-	225,819.84
电子设备	<u>42,243.46</u>	<u>2,955.92</u>	=	<u>45,199.38</u>
合计	<u>276,199.78</u>	<u>29,844.28</u>	=	<u>306,044.06</u>
(3) 账面净值				
办公设备	14,141.09			8,474.77
运输设备	133,767.20			112,545.16
电子设备	<u>22,551.27</u>			<u>19,595.35</u>
合计	<u>170,459.56</u>			<u>140,615.28</u>
(4) 减值准备				
办公设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备	=	=	=	=
合计	=	=	=	=
(5) 账面价值				
办公设备	14,141.09			8,474.77
运输设备	133,767.20			112,545.16
电子设备	<u>22,551.27</u>			<u>19,595.35</u>
合计	<u>170,459.56</u>			<u>140,615.28</u>



桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
(1) 原值				
办公设备	40,225.27	3,274.34	-	43,499.61
运输设备	338,365.00	-	-	338,365.00
电子设备	<u>64,794.73</u>	=	=	<u>64,794.73</u>
合计	<u>443,385.00</u>	<u>3,274.34</u>	=	<u>446,659.34</u>
(2) 累计折旧				
办公设备	20,882.44	8,476.08	-	29,358.52
运输设备	141,223.23	63,374.57	-	204,597.80
电子设备	<u>25,489.47</u>	<u>16,753.99</u>	=	<u>42,243.46</u>
合计	<u>187,595.14</u>	<u>88,604.64</u>	=	<u>276,199.78</u>
(3) 账面净值				
办公设备	19,342.83	-	-	14,141.09
运输设备	197,141.77	-	-	133,767.20
电子设备	<u>39,305.26</u>	=	=	<u>22,551.27</u>
合计	<u>255,789.86</u>	=	=	<u>170,459.56</u>
(4) 减值准备				
办公设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备	=	=	=	=
合计	=	=	=	=
(5) 账面价值				
办公设备	19,342.83	-	-	14,141.09
运输设备	197,141.77	-	-	133,767.20
电子设备	<u>39,305.26</u>	=	=	<u>22,551.27</u>
合计	<u>255,789.86</u>	=	=	<u>170,459.56</u>
项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
(1) 原值				
办公设备	26,359.03	13,866.24	-	40,225.27
运输设备	338,365.00	-	-	338,365.00
电子设备	<u>15,898.00</u>	<u>48,896.73</u>	=	<u>64,794.73</u>
合计	<u>380,622.03</u>	<u>62,762.97</u>	=	<u>443,385.00</u>
(2) 累计折旧				
办公设备	15,006.97	5,875.47	-	20,882.44
运输设备	77,557.14	63,666.09	-	141,223.23
电子设备	<u>12,698.13</u>	<u>12,791.34</u>	=	<u>25,489.47</u>
合计	<u>105,262.24</u>	<u>82,332.90</u>	=	<u>187,595.14</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
(3) 账面净值				
办公设备	11,352.06			19,342.83
运输设备	260,807.86			197,141.77
电子设备	<u>3,199.87</u>			<u>39,305.26</u>
合计	<u>275,359.79</u>			<u>255,789.86</u>
(4) 减值准备				
办公设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备	=	=	=	=
合计	=	=	=	=
(5) 账面价值				
办公设备	11,352.06			19,342.83
运输设备	260,807.86			197,141.77
电子设备	<u>3,199.87</u>			<u>39,305.26</u>
合计	<u>275,359.79</u>			<u>255,789.86</u>

7、递延所得税资产

项目	2020年4月30日余额		2019年12月31日余额	
	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	2,200,000.00	550,000.00	2,200,000.00	550,000.00
可抵扣亏损	<u>35,504,477.00</u>	<u>8,876,119.25</u>	<u>62,456,886.48</u>	<u>15,614,221.62</u>
合计	<u>37,704,477.00</u>	<u>9,426,119.25</u>	<u>64,656,886.48</u>	<u>16,164,221.62</u>

项目	2019年12月31日余额		2018年12月31日余额	
	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	2,200,000.00	550,000.00	-	-
可抵扣亏损	<u>62,456,886.48</u>	<u>15,614,221.62</u>	=	=
合计	<u>64,656,886.48</u>	<u>16,164,221.62</u>	=	=

8、应付账款

(1) 应付账款按账龄分类

账龄	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	121,279,707.78	186,213,129.94	20,811,484.42
1-2年(含2年)	-	3,764,978.56	-
2-3年(含3年)	-	-	-
3年以上	=	=	=
合计	<u>121,279,707.78</u>	<u>189,978,108.50</u>	<u>20,811,484.42</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明:

无。

9、预收账款

账龄	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	3,976,093.30	16,308,157.00	328,573,874.20
1-2年(含2年)	-	-	-
2-3年(含3年)	-	-	-
3年以上	=	=	=
合计	<u>3,976,093.30</u>	<u>16,308,157.00</u>	<u>328,573,874.20</u>

注:预收账款为富春江花苑项目预收房款。

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年4月30日
短期薪酬	93,500.00	244,292.15	337,792.15	-
离职后福利-设定提存计划	-	19,817.44	19,817.44	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
其他	=	=	=	=
合计	<u>93,500.00</u>	<u>264,109.59</u>	<u>357,609.59</u>	=

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
短期薪酬	350,480.00	1,964,107.84	2,221,087.84	93,500.00
离职后福利-设定提存计划	-	261,342.56	261,342.56	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
其他	=	=	=	=
合计	<u>350,480.00</u>	<u>2,225,450.40</u>	<u>2,482,430.40</u>	<u>93,500.00</u>

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
短期薪酬	154,847.00	2,482,941.17	2,287,308.17	350,480.00
离职后福利-设定提存计划	-	370,746.84	370,746.84	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
其他	=	=	=	=
合计	<u>154,847.00</u>	<u>2,853,688.01</u>	<u>2,658,055.01</u>	<u>350,480.00</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 短期薪酬列示

项目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年4月30日
工资、奖金、津贴和补贴	93,500.00	208,426.88	301,926.88	-
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	16,594.52	16,594.52	-
其中: 医疗保险费	-	15,041.67	15,041.67	-
工伤保险费	-	531.74	531.74	-
生育保险费	-	1,021.11	1,021.11	-
其他	-	-	-	-
住房公积金	-	12,700.00	12,700.00	-
工会经费和职工教育经费	-	6,570.75	6,570.75	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>93,500.00</u>	<u>244,292.15</u>	<u>337,792.15</u>	=

项目	2018年12月31日	本期增加额	本期减少额	2019年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	350,480.00	1,467,332.55	1,724,312.55	93,500.00
职工福利费	-	203,495.74	203,495.74	-
社会保险费	-	158,157.15	158,157.15	-
其中: 医疗保险费	-	139,284.37	139,284.37	-
工伤保险费	-	5,462.62	5,462.62	-
生育保险费	-	13,410.16	13,410.16	-
其他	-	29,778.10	29,778.10	-
住房公积金	-	90,295.22	90,295.22	-
工会经费和职工教育经费	-	44,827.18	44,827.18	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>350,480.00</u>	<u>1,964,107.84</u>	<u>2,221,087.84</u>	<u>93,500.00</u>

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	154,847.00	1,990,644.20	1,795,011.20	350,480.00
职工福利费	-	166,925.27	166,925.27	-
社会保险费	-	180,158.49	180,158.49	-
其中: 医疗保险费	-	158,885.44	158,885.44	-
工伤保险费	-	5,940.12	5,940.12	-
生育保险费	-	15,332.93	15,332.93	-
其他	-	-	-	-

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
住房公积金	-	93,304.00	93,304.00	-
工会经费和职工教育经费	-	51,909.21	51,909.21	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>154,847.00</u>	<u>2,482,941.17</u>	<u>2,287,308.17</u>	<u>350,480.00</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年4月30日
基本养老保险	-	19,180.68	19,180.68	-
失业保险费	-	636.76	636.76	-
企业年金缴费	=	=	=	=
合计	=	<u>19,817.44</u>	<u>19,817.44</u>	=

项目	2018年12月31日	本期增加额	本期减少额	2019年12月31日
基本养老保险	-	244,516.01	244,516.01	-
失业保险费	-	7,274.55	7,274.55	-
企业年金缴费	=	<u>9,552.00</u>	<u>9,552.00</u>	=
合计	=	<u>261,342.56</u>	<u>261,342.56</u>	=

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
基本养老保险	-	304,050.68	304,050.68	-
失业保险费	-	8,568.16	8,568.16	-
企业年金缴费	=	<u>58,128.00</u>	<u>58,128.00</u>	=
合计	=	<u>370,746.84</u>	<u>370,746.84</u>	=

11、应交税费

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	139,882.12	12,064,972.36	-
企业所得税	-	-	1,181,890.93
城市维护建设税	594,777.11	466,671.22	18,650.59
土地使用税	-	-160,008.00	-
个人所得税	938.25	1,038.00	2,885.24
教育费附加	506,634.41	378,528.51	18,650.59
其他税费	-	-	-
土地增值税	<u>12,319,806.82</u>	<u>5,389,972.05</u>	<u>248,674.55</u>
合计	<u>13,562,038.71</u>	<u>18,141,174.14</u>	<u>1,470,751.90</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

12、其他应付款

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	<u>431,045,395.72</u>	<u>431,045,299.83</u>	<u>425,928,260.06</u>
合计	<u>431,045,395.72</u>	<u>431,045,299.83</u>	<u>425,928,260.06</u>

(1) 其他应付款账龄列示

账龄	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	17,315,280.41	17,315,184.52	126,177,132.32
1-2年(含2年)	123,126,309.32	123,126,309.32	68,102,319.96
2-3年(含3年)	59,488,578.97	59,488,578.97	79,501,229.16
3年以上	<u>231,115,227.02</u>	<u>231,115,227.02</u>	<u>152,147,578.62</u>
合计	<u>431,045,395.72</u>	<u>431,045,299.83</u>	<u>425,928,260.06</u>

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明:

① 2020年4月30日

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>	1年以内、1-2年、2-3年	-
合计	<u>431,031,412.77</u>		

② 2019年12月31日

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>	1年以内、1-2年、2-3年	-
合计	<u>431,031,412.77</u>		

③ 2018年12月31日

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
上海飘鹰房地产开发有限公司	341,617,437.06	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>81,260,000.00</u>	1年以内、1-2年	-
合计	<u>422,877,437.06</u>		

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 对于金额较大的其他应付款情况的说明：

① 2020年4月30日

债权单位名称	所欠金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>
合计	<u>431,031,412.77</u>

② 2019年12月31日

债权单位名称	所欠金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>
合计	<u>431,031,412.77</u>

③ 2018年12月31日

债权单位名称	所欠金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	341,617,437.06
上海飘鹰实业发展有限公司	81,260,000.00
维修基金	<u>2,274,243.00</u>
合计	<u>425,151,680.06</u>

13、实收资本

投资者名称	2019年12月31日		本期增加	本期减少	2020年4月30日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海飘鹰房地产开发有限公司	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>

投资者名称	2018年12月31日		本期增加	本期减少	2019年12月31日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海飘鹰房地产开发有限公司	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>

投资者名称	2017年12月31日		本期增加	本期减少	2018年12月31日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
黄英	25,500,000.00	51.00%	-	25,500,000.00	-	-
上海飘鹰房地产开发有限公司	<u>24,500,000.00</u>	<u>49.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>50,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	<u>25,500,000.00</u>	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注：2018年6月28日经桐庐飘鹰置业有限公司股东会决议，股东黄英减资2550万元，于2018年8月14日完成了工商变更登记。减资后，上海飘鹰房地产开发有限公司出资额为2450万元，占注册资本的100%。

14、未分配利润

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
本年初余额	-108,492,864.82	-61,704,474.75	-
本年增加额	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
其中：本年净利润转入	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
其他调整因素	-	-	-
本年减少额	-	-	-
其中：本年提取盈余公积数	-	-	-
本年提取一般风险准备	-	-	-
本年分配现金股利数	-	-	-
转增资本	-	-	-
其他减少	-	-	-
本年年末余额	-88,280,485.70	-108,492,864.82	-61,704,474.75

15、营业收入、营业成本

项目	2020年1月至4月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	63,855,529.57	26,105,873.96	460,436,984.30	496,222,477.10
其中：售房收入	63,855,529.57	26,105,873.96	460,436,984.30	496,222,477.10
2、其他业务小计	-	-	-	-
服务业	=	=	=	=
合计	<u>63,855,529.57</u>	<u>26,105,873.96</u>	<u>460,436,984.30</u>	<u>496,222,477.10</u>

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	460,436,984.30	496,222,477.10	-	-
其中：售房收入	460,436,984.30	496,222,477.10	-	-
2、其他业务小计	-	-	5,909.09	-
服务业	=	=	<u>5,909.09</u>	=
合计	<u>460,436,984.30</u>	<u>496,222,477.10</u>	<u>5,909.09</u>	=



桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

16、税金及附加

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
城市维护建设税	273,900.54	1,359,249.36	-
教育费附加	149,324.93	815,549.61	-
地方教育费附加	124,575.61	543,699.78	-
土地使用税	160,008.00	2,337,407.98	-
土地增值税	8,982,138.71	13,155,637.44	-
印花税	=	1,186,258.99	=
合计	<u>9,689,947.79</u>	<u>19,397,803.16</u>	=

17、销售费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
广告.宣传费	425,941.48	1,225,802.24	54,543.69
委托代销手续费	-	1,630,139.24	983,294.19
案场销售服务费	-	813,884.59	197,306.79
职工薪酬	-	3,520.00	-
其他	264,752.7	1,023,406.94	=
合计	<u>690,694.18</u>	<u>4,696,753.01</u>	<u>1,235,144.67</u>

18、管理费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
职工薪酬	208,426.88	506,274.93	-
差旅费	10,749.11	51,402.79	-
业务招待费	4,820.00	62,104.00	474,641.82
其他	103,167.93	290,463.28	-
聘请中介机构服务费	160,000.00	=	=
合计	<u>487,163.92</u>	<u>910,245.00</u>	<u>474,641.82</u>

19、财务费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	100,055.31	72,429.71	-
手续费	1,423.54	4,747.47	=
合计	<u>-98,631.77</u>	<u>-67,682.24</u>	=

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

20、资产减值损失

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
坏账损失	=	-2,200,000.00	-60,000,000.00
合计	=	-2,200,000.00	-60,000,000.00

21、营业外支出

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
非流动资产毁损报废损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
对外捐赠支出	30,000.00	30,000.00	-
其他(电费违约金)	=	=	597.35
合计	30,000.00	30,000.00	597.35

22、所得税费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
当期所得税费用	6,738,102.37	-	-
递延所得税调整	-	-16,164,221.62	-
其他	=	=	=
合计	6,738,102.37	-16,164,221.62	=

23、现金流量表相关事项说明

(1) 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
① 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
加: 资产减值准备	-	2,200,000.00	60,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,844.28	88,604.64	-
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)	6,738,102.37	-16,164,221.62	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-	-

桐庐飘鹰置业有限公司  
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
存货的减少(增加以“-”号填列)	41,585,213.39	243,278,115.87	-170,984,645.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,159,941.58	14,890,583.64	-41,280,334.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-85,703,003.96	-121,568,611.11	156,262,292.76
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,977,523.22	75,936,081.35	-57,707,162.10
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	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
减: 现金的期初余额	129,023,558.76	53,090,751.75	110,860,676.82
加: 现金等价物的期末余额	-	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,977,523.22	75,932,807.01	-57,769,925.07

(2) 现金和现金等价物

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
① 现金	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
其中: 库存现金	-	-	-
可随时用于支付的银行存款	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
② 现金等价物	-	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
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	-	-	-

八、或有事项

报告期内公司无需要说明的或有事项。

九、资产负债表日后事项

本报告期内公司无重大需要说明的期后事项。

十、承诺事项

本报告期内公司无重大需要说明的承诺事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### 1、控制本公司的关联方

#### (1) 基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海飘鹰房地产开发 有限公司	上海市崇明区长江农场	房地产 开发经营	母公司	国有企业	陈林福

#### (2) 关联方所持本公司的股份情况及变化

关联方名称	2019年12月31日		本期增减		2020年4月30日	
	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例
上海飘鹰房地产开发 有限公司	24,500,000.00	100.00%	-	-	24,500,000.00	100.00%
黄英	-	-	-	-	-	-

关联方名称	2018年12月31日		本期增减		2019年12月31日	
	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例
上海飘鹰房地产开发 有限公司	24,500,000.00	100.00%	-	-	24,500,000.00	100.00%
黄英	-	-	-	-	-	-

关联方名称	2017年12月31日		本期增减		2018年12月31日	
	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例
上海飘鹰房地产开发 有限公司	24,500,000.00	49.00%	-	51.00%	24,500,000.00	100.00%
黄英	25,500,000.00	51.00%	-25,500,000.00	-51.00%	-	-

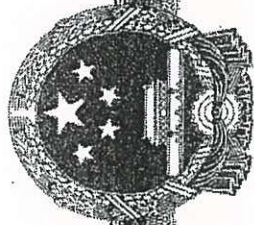
## 十二、其他重要事项说明

报告期内无其他重要事项说明

## 十三、财务报表的批准

本财务报表已经公司批准报出。

桐庐飘鹰置业有限公司  
二〇二〇年五月二十八日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000201912200028



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年12月27日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月27日至 2033年12月26日

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨滢

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

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



2019年12月20日

本复印件已审核与原件一致