

# 天津市2019年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320190717136884

报告编号：立信中联审字F[2019]D-0364号

报告单位：辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司

报备日期：2019-07-17

报告日期：2019-07-10

签字注师：林凤 陈远琪

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zh1cpa@163.com

事务所网址：www.zhlcpa.com

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

# 审计报告

立信中联审字 F[2019]D-0364 号

沈阳瑞光贸易有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司（以下简称辽高后勤）财务报表，包括 2019 年 04 月 30 日的资产负债表，2019 年 1-4 月的利润表、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，公允反映了辽高后勤 2019 年 04 月 30 日的财务状况以及 2019 年 1-4 月的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于辽高后勤，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

辽高后勤管理层（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，管理层负责评估辽高后勤的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算辽高后勤、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督辽高后勤的财务报告过程。

#### 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，就可能对辽高后勤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辽高后勤不能持续经营。

(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。



中国注册会计师:   
(项目合伙人)

中国注册会计师: 

中国天津市

2019年7月10日

# 资产负债表

2019年4月30日

编制单位：辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、1	3,380,676.75	36,463,875.49	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	五、2	399,238.08	631,476.17	应付票据及应付账款	五、8	274,027,030.51	301,012,399.25
预付账款	五、3		125,401,489.70	预收账款	五、9	33,760,852.82	35,381,723.36
其他应收款	五、4	12,439,794.31	501,493,336.04	应付职工薪酬	五、10		1,139,114.42
存货	五、5	1,231,305,880.82	1,101,210,362.44	应交税费	五、11	5,016,688.31	4,992,570.66
持有待售资产				其他应付款	五、12	171,341,727.65	600,051,585.96
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五、6	2,567,265.66	916,278.89	一年内到期的非流动负债	五、13	258,035,355.00	
				其他流动负债			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,250,092,855.62</b>	<b>1,766,116,818.73</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>742,181,654.29</b>	<b>942,577,393.65</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产				长期借款	五、14		300,000,000.00
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
投资性房地产				长期应付款			
固定资产	五、7	149,326.05	956,668.39	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产				<b>非流动负债合计</b>			<b>300,000,000.00</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>742,181,654.29</b>	<b>1,242,577,393.65</b>
商誉				<b>所有者权益：</b>			
长期待摊费用				实收资本（或股本）	五、15	750,000,000.00	750,000,000.00
递延所得税资产				其他权益工具			
其他非流动资产				其中：优先股			
<b>非流动资产合计</b>		<b>149,326.05</b>	<b>956,668.39</b>	永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				盈余公积	五、16	601,434.79	601,434.79
				未分配利润	五、17	-242,540,907.41	-226,105,341.32
				<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>508,060,527.38</b>	<b>524,496,093.47</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,250,242,181.67</b>	<b>1,767,073,487.12</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,250,242,181.67</b>	<b>1,767,073,487.12</b>

法定代表人：陈辉

主管会计工作负责人：徐靖宇

会计机构负责人：徐靖宇

# 利 润 表

2019年1-4月

编制单位：辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额
一、营业总收入	五、18	8,103,475.92
减：营业成本	五、18	12,131,854.73
税金及附加	五、19	1,224,824.05
销售费用	五、20	614,671.02
管理费用	五、21	1,552,933.82
研发费用		
财务费用	五、22	7,716,708.99
其中：利息费用		7,753,244.74
利息收入		41,286.22
资产减值损失	五、23	9,070,322.77
加：其他收益		
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		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-24,207,839.46
加：营业外收入	五、24	7,805,422.87
减：营业外支出	五、25	33,149.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-16,435,566.09
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,435,566.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,435,566.09
（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		
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		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额		-16,435,566.09

法定代表人：陈焯

主管会计工作负责人：徐靖宇

会计机构负责人：徐靖宇

# 现金流量表

2019年1-4月

编制单位：辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		7,336,705.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		489,608,380.68
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>496,945,086.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		45,914,398.55
支付给职工以及为职工支付的现金		1,481,381.76
支付的各项税费		1,497,875.11
支付其他与经营活动有关的现金		439,169,984.95
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>488,063,640.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,881,446.26</b>
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		
<b>投资活动现金流出小计</b>		
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		
偿还债务支付的现金		41,964,645.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>41,964,645.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-41,964,645.00</b>
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		-33,083,198.74
加：期初现金及现金等价物余额		36,463,875.49
六、期末现金及现金等价物余额		3,380,676.75

法定代表人：陈焯

主管会计工作负责人：徐靖宇

会计机构负责人：徐靖宇

# 所有者权益变动表

2019年1-4月

编制单位：辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	750,000,000.00						601,434.79	-226,105,341.32	524,496,093.47	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	750,000,000.00						601,434.79	-226,105,341.32	524,496,093.47	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-16,435,566.09	-16,435,566.09	
（一）综合收益总额								-16,435,566.09	-16,435,566.09	
（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的金额										
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										
四、本期期末余额	750,000,000.00						601,434.79	-242,540,907.41	508,060,527.38	

法定代表人：陈焯

主管会计工作负责人：徐靖宇

会计机构负责人：徐靖宇

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司是由辽宁高校后勤集团有限公司、沈阳市风华实业有限公司发起设立的有限责任公司，于2000年12月4日经辽宁省工商行政管理局批准设立。2007年经外经贸委批准（批准号：商外资辽府资字[2007]1027号），股东变更为辽宁高校后勤集团有限公司及康明投资有限公司，公司类型变更为中外合资有限责任公司。

公司工商经过数次变更，截止2019年4月30日，注册资本为75000万元，其中：康明投资有限公司认缴52500万元，持有公司股权70%；沈阳绿怡酒店管理有限公司认缴20625万元，持股27.50%；上海亚罗企业管理合伙企业（有限合伙）认缴1875万元，持股2.5%。

公司法人代表：陈焯；统一社会信用代码：91210000725672795C；注册地址：沈阳市和平区砂阳路64号；经营期限：2000-12-04至2027-05-11。

经营范围：房地产开发,商品房销售,房屋租赁。(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)

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 2、持续经营

公司自报告期末起12个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### 1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和股东权益变动等有关信息。

#### 2、会计期间

公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

除房地产业务外，公司其他经营业务的营业周期为12个月；房地产业务的营业周期根据项目开发情况确定，从房地产开发、销售到竣工交付一般在12个月以上。

### 4、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 5.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

#### 5.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额确认为商誉。当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，其差额计入当期损益。公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入公司财务报表中。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

### 6、合并财务报表的编制方法

#### 6.1 合并报表范围

合并报表的编报按照企业会计准则的有关规定，合并范围以控制为基础予以确定，包括公司及公司控制的子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

#### 6.2 同一控制下企业合并报表编制

公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在公司最终控制方对其开始实施控制时纳入公司合并范围，并对合并财务报

表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。公司在编制合并财务报表时，自公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入公司合并利润表。

### 6.3 非同一控制下企业合并报表编制

公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入公司合并范围。

非同一控制下，通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

### 6.4 自子公司少数股东处购买股权及不丧失控制权部分处置子公司股权核算方法

公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

## 8、外币业务和外币报表折算

公司以人民币作为记账本位币。对发生外币业务的外币折算，按当月一日国家公布的外汇牌价折合为人民币记账，期末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入其他综合收益。

## 9、金融工具

金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### 9.1 金融资产

#### 9.1.1 金融资产的分类：

公司按照取得金融资产的性质以及持有目的，将其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、应收款项、可供出售金融资产等，上述分类一经确定，不得随意变更。

#### 9.1.2 金融资产的核算：

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

此类金融资产取得时按公允价值（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）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，期末将公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与该金融资产账面价值之间的差额应确认为投资收益，同时将原已确认的公允价值变动损益转出，计入投资收益。

##### 2) 持有至到期投资

此类金融资产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；持有期间，持有至到期投资采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，摊销产生的利得或损失计入当期损益，实际利率在取得持有至到期的投资时确定，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。

##### 3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按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。

##### 4) 可供出售金融资产

此类金融资产按取得时的公允价值（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，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将所取得价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益，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，计入投资收益。

## 9.2 金融负债

#### 9.2.1 金融负债的分类：

公司按照取得金融负债的性质以及持有目的，将其划分为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以及其他金融负债两类，上述分类一经确定，不得随意变更。

#### 9.2.2 金融负债的核算：

### 1) 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

此类金融负债按公允价值（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）作为初始确认金额；在以后的资产负债表日也以公允价值计量，因公允价值变动而产生的利得和损失，除与套期保值有关外，计入当期损益。

### 2) 其他金融负债

其他金融负债在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间，采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，但与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；其他金融负债中的财务担保合同或贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

- ① 按照预计负债确定的金额；
- ② 初始确认金额扣除按照公司收入原则确定的累计摊销额后的余额。

## 9.3 金融资产减值

资产负债表日，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以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明某项金融资产发生减值的，则对该项金融资产计提减值准备。

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) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 4) 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；
- 5) 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；
- 6) 权益工具投资的公允价值发生严重下跌或非暂时性下跌等。

### 9.3.1 以摊余成本计量的金融资产：

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），

原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后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。

#### 9.3.2 以成本计量的可供出售金融资产：

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减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与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之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，且以后期间不予转回。

#### 9.3.3 以公允价值计量的可供出售金融资产：

以公允价值计量的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，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为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销金额、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以公允价值计量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确认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。以公允价值计量的可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

### 9.4 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产。

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，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

## 10、应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

### 10.1 坏账损失的确认标准

本公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

### 10.2 坏账准备的计提方法

对单项金额重大（单项金额为人民币1000万元及1000万元以上）的应收款项，公司单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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。

对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债表日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例为：

账龄	计提比例
一年以内	0.5%
一至二年	5%
二至三年	20%
三年以上	50%

对归属于同一合并报表范围内公司之间,与合营、联营、合作方企业之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备。

## 11、存货

### 11.1 存货分类

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品、土地整理。

非房地产存货分类为:原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、低值易耗品、消耗性生物资产、建造合同形成的已完工未结算资产等。

### 11.2 存货计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品、材料物资及消耗性生物资产领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法；建造合同形成的已完工未结算资产根据工程进度，按照完工百分比法计价。

### 11.3 存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益。

### 11.4 开发用土地核算方法

开发用土地核算方法：按土地出让合同或协议预付的购买土地款先在预付账款核算，实际取得土地使用权进行开发或建造时将其账面价值转入开发成本。

## 12、持有待售资产

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产）作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确 认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

## 13、长期股权投资

### 13.1 长期股权投资分类

长期股权投资，是指投资方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权益性投资。

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制。

### 13.2 投资成本的确认

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务、发行权益性证券等方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本，长期股权投资的投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

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

投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

### 13.3 后续计量

#### 13.3.1 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资。

采用成本法核算的长期股权投资应当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，应当确认为当期投资收益。

#### 13.3.2 权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司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。

### 13.4 减值处理

公司应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司应当对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

## 14、投资性房地产

### 14.1 投资性房地产的确认

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。

### 14.2 投资性房地产计量方法

公司投资性房地产按照成本进行初始计量。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其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。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产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，其差额计入所有者权益。

## 15、固定资产

### 15.1 固定资产确定条件

固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### 15.2 固定资产折旧方法

固定资产标准依照《企业会计准则》的规定，按实际成本核算；固定资产折旧，按固定资产原值扣减残值（原值的5%），采用分类折旧以直线法计提折旧。

类别	限年	折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40年	4.75-2.375
机器设备	10年	9.50
运输设备	4年	23.75
电子设备	3年	31.67
其他设备	5年	19.00

固定资产减值准备：期末对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的按预计可收回金额低于其账面价值的差额，按单项资产计提减值准备。

## 16、在建工程

### 16.1 在建工程的分类

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

### 16.2 在建工程减值测试

期末，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

## 17、借款费用

### 17.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。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；其他借款费用，在发生时根据其发生额

确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

1)资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2)借款费用已经发生；

3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。当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，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

## 17.2 借款费用资本化确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；而占用的一般借款的可资本化利息支出，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 18、无形资产

### 18.1 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

### 18.2 无形资产的使用寿命及摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

## 19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 20、主要资产的减值

### 20.1 存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。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。

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，可以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，减记的金额应当予以恢复，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。

### 20.2 应收款项外的其他金融工具

公司在期末对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

#### 20.2.1 持有至到期投资

期末，有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，应将账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

如有客观证据表明该金融资产的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

#### 20.2.2 可供出售金融资产

期末，当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

### 20.3 长期股权投资

期末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

### 20.4 固定资产、投资性房地产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。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。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业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。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

## 21、预计负债

### 21.1 预计负债的确认

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

### 21.2 或有负债的披露

对过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出本公司或该义务的金额不能可靠计量，则本公司会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

## 22、职工薪酬

### 22.1 职工薪酬的分类

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。

### 22.2 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### 22.3 离职后福利—设定提存计划

公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 22.4 辞退福利

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提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 23、股份支付

### 23.1 股份支付的分类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 23.2 以权益结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

### 23.3 以现金结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

## 24、收入

### 24.1 商品销售

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济收益可以收到，且相关的收入和成本能可靠计量时，确认为营业收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。

### 24.2 让渡资产使用权

在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

### 24.3 提供劳务

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据且

相关成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。

## 25、政府补助

### 25.1 政府补助的分类

根据《企业会计准则第16号—政府补助》，对于公司收到的政府补助区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助分别进行会计处理。

### 25.2 政府补助的核算方法

与资产相关的政府补助取得时确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内平均分配，分次计入当年损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间费用的，取得时确认为递延收益，在确认费用的期间计入当期损益，用于补偿以前期间费用的，取得时直接确认为当期损益。

## 26、所得税

### 26.1 所得税会计处理原则

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

### 26.2 可抵扣暂时性差异的确认与核算方法

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当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，企业应当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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

## 27、租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转

移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### 27.1 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

### 27.2 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注固定资产所述的折旧政策计提折旧，按附注资产减值所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 28、优先股、永续债等其他金融工具

### 28.1 金融负债与权益工具的区分

公司根据金融工具准则的规定以及所发行金融工具的合同条款，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

### 28.2 金融负债与权益工具的会计处理

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工

具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

## 29、回购公司股份

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

## 30、会计政策和会计估计变更

### 30.1 会计政策变更

本期无会计政策变更。

### 30.2 会计估计变更

本期无会计估计变更。

## 四、税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	按收入总额计征	5%、9%（10%）
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	7%
教育费附加、地方教育费附加	按应纳流转税额计征	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率

注：房地产行业一般纳税人增值税率为 9%（2018 年 5 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日税率为 10%）、小

规模纳税人以及选择适用简易计税方法计税的房地产行业一般纳税人增值税率为5%。

## 五、财务报表项目注释（2019年4月30日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

### 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	20,169.19	20,605.19
银行存款	3,360,507.56	36,443,270.30
其他货币资金		
<b>合 计</b>	<b>3,380,676.75</b>	<b>36,463,875.49</b>
其中：存放在境外的款项总额		

### 2. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	399,238.08	631,476.17
<b>合 计</b>	<b>399,238.08</b>	<b>631,476.17</b>

（1） 应收账款分类披露：

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（%）	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	798,476.16	20.89	399,238.08	50.00	399,238.08
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	798,476.16	20.89	399,238.08	50.00	399,238.08
组合2：合营、联营、合作方以及并表范围内的应收账款					

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,023,932.00	79.11	3,023,932.00	100.00	
合 计	3,822,408.16	100.00	3,423,170.08		399,238.08

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,262,952.35	29.46	631,476.18	50.00	631,476.17
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	1,262,952.35	29.46	631,476.18	50.00	631,476.17
组合 2：合营、联营、合作方以及并表范围内的应收账款					
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,023,932.00		3,023,932.00	100.00	
合 计	4,286,884.35	29.46	3,655,408.18		631,476.17

组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
3 年以上	798,476.16	399,238.08	50.00%
合 计	798,476.16	399,238.08	

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
书香门第房款	2,893,182.00	2,893,182.00	100%	预计款项无法收回
建赏欧洲房款	130,750.00	130,750.00	100%	预计款项无法收回
合计	3,023,932.00	3,023,932.00	100%	

- (3) 本期转回坏账准备金额 232,238.10 元。
- (4) 本期无核销应收账款的情况。
- (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	1,162,784.00	30.42%	1,162,784.00
第二名	638,085.00	16.69%	638,085.00
第三名	324,300.00	8.48%	324,300.00
第四名	306,330.00	8.01%	306,330.00
第五名	238,476.19	6.24%	119,238.10
合计	2,669,975.19	69.85%	2,550,737.10

### 3. 预付款项

- (1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内			125,401,489.70	100%
合计			125,401,489.70	100%

### 4. 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	12,439,794.31	501,493,336.04
合计	12,439,794.31	501,493,336.04

## (1) 其他应收款分类披露:

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 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,163,366.36	100.00%	4,723,572.05	27.52%	12,439,794.31
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	17,163,366.36	100.00%	4,723,572.05	27.52%	12,439,794.31
组合 2: 合营、联营、合作方的其他应收款					
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,578,668.56		10,578,668.56		
合计	27,742,034.92	100.00%	15,302,240.61	27.52%	12,439,794.31

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	507,852,719.74	100.00%	6,359,383.70	22.63%	501,493,336.04
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	28,095,429.89	5.53%	6,359,383.70	22.63%	21,736,046.19
组合 2: 合营、联营、合作方以及并表范围内的其他应收款	479,757,289.85	94.47%			479,757,289.85
3、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	507,852,719.74	100.00%	6,359,383.70	22.63%	501,493,336.04

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
1年以内	3,113,371.12	15,566.86	0.50%
1-2年	5,040,914.74	252,045.74	5.00%
2-3年	161,936.00	32,387.20	20.00%
3年以上	8,847,144.50	4,423,572.25	50.00%
<b>合计</b>	<b>17,163,366.36</b>	<b>4,723,572.05</b>	

(2) 本期计提坏账准备金额 8,960,856.91 元。

(3) 本期无实际核销其他应收款的情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	期末余额	期初余额
应收并表范围内关联方往来款		479,757,289.85
押金及保证金	14,838,031.50	14,838,031.50
代收代付款及其他	12,904,003.42	13,257,398.39
<b>小计</b>	<b>27,742,034.92</b>	<b>507,852,719.74</b>
其他应收款坏账准备	15,302,240.61	6,359,383.70
<b>合计</b>	<b>12,439,794.31</b>	<b>501,493,336.04</b>

(5) 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
沈阳市建设工程质量监督站	押金及保证金	12,038,031.50	1-2年, 2-3年, 3年以上	43.39%	4,402,837.00
沈阳李相新城现代农业有限公司	押金及保证金	3,000,000.00	3年以上	10.81%	3,000,000.00
沈阳市劳动监察局	其他	2,800,000.00	1年以内	10.09%	14,000.00
上海上置物业集团有限公司沈阳分公司	其他	2,507,805.21	2-3年	9.04%	2,507,805.21
沈阳供电公司和平供电分公司	应收并表范围内关联方往来款	1,415,879.74	1-2年	5.10%	70,793.99

合 计		21,761,716.45		78.44%	9,995,436.20
-----	--	---------------	--	--------	--------------

- (6) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。
- (7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。
- (8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

## 5. 存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	925,601,916.16		925,601,916.16	791,719,123.08		791,719,123.08
开发产品	306,063,668.62	359,703.96	305,703,964.66	309,491,239.36		309,491,239.36
合 计	1,231,665,584.78	359,703.96	1,231,305,880.82	1,101,210,362.44		1,101,210,362.44

注：本公司将账面价值 22,850.95 万元、建筑面积 18526.6 m<sup>2</sup>的三期 A 开发产品、及账面价值为 92,560.19 万元三期 BC 开发成本作为抵押物，抵押给中国华融资产管理股份有限公司上海市分公司，担保债务数额为 39,800 万元，债务履行期限为 2017 年 12 月 19 日至 2020 年 12 月 18 日。

### (2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
雅宾利三期 BC 项目				925,601,916.16	785,563,468.60
雅宾利二期 A 项目	2009/6/14	2011/10/25	84,702.29		6,155,654.48
合 计			84,702.29	925,601,916.16	791,719,123.08

### (3) 开发产品

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	本期转出	期末余额
雅宾利二期 A 项目	32,542,877.96	3,468,115.23	1,928,760.51		34,082,232.68
雅宾利二期 B 项目	1,912,237.50	4,348,851.47	3,042,897.00		3,218,191.97
雅宾利三期 A 项目	267,449,890.69	1,416,788.01	103,434.73		268,763,243.97

鉴赏欧洲项目	7,586,233.21		7,586,233.21		
<b>合计</b>	<b>309,491,239.36</b>	<b>9,233,754.71</b>	<b>12,661,325.45</b>		<b>306,063,668.62</b>

## 6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,737,741.57	383,923.51
城市维护建设税	118,263.18	82,452.66
教育费附加	84,473.59	58,894.65
个人所得税	34,587.14	34,587.10
土地增值税	592,200.18	356,420.97
<b>合 计</b>	<b>2,567,265.66</b>	<b>916,278.89</b>

## 7. 固定资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,500,000.00	1,482,534.00	259,975.00	100,140.00	3,342,649.00
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额			122,060.00	66,330.00	188,390.00
(1) 处置或报废			122,060.00	66,330.00	188,390.00
4. 期末余额	1,500,000.00	1,482,534.00	137,915.00	33,810.00	3,154,259.00
二、累计折旧					
1. 期初余额	712,500.00	1,348,706.45	234,070.16	90,704.00	2,385,980.61
2. 本期增加金额	787,500.00		1,692.84		789,192.84
(1) 计提	787,500.00		1,692.84		789,192.84
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			110,543.50	59,697.00	170,240.50
(1) 处置或报废			110,543.50	59,697.00	170,240.50
4. 期末余额	1,500,000.00	1,348,706.45	125,219.50	31,007.00	3,004,932.95
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		133,827.55	12,695.50	2,803.00	149,326.05
2. 期初账面价值	787,500.00	133,827.55	25,904.84	9,436.00	956,668.39

## 8. 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	274,027,030.51	301,012,399.25
<b>合计</b>	<b>274,027,030.51</b>	<b>301,012,399.25</b>

应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
应付货款	274,027,030.51	301,012,399.25
<b>合计</b>	<b>274,027,030.51</b>	<b>301,012,399.25</b>

## 9. 预收账款

预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房款	33,760,852.82	35,381,723.36
<b>合计</b>	<b>33,760,852.82</b>	<b>35,381,723.36</b>

(1) 账龄超过1年的预收款项余额为

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	33,019,662.35	尚未交房
<b>合计</b>	<b>33,019,662.35</b>	

(2) 预售房产收款分项目分析列示如下

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
雅宾利花园二期 A	27,954,619.49	29,527,870.98	已竣工	100.00%
雅宾利花园二期 B	2,724,404.76	2,772,023.81	已竣工	100.00%
雅宾利花园三期 A	3,081,828.57	3,081,828.57	已竣工	10.07%
<b>合计</b>	<b>33,760,852.82</b>	<b>35,381,723.36</b>		

## 10.应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、短期薪酬	1,139,114.42		1,140,138.56	2,279,252.98		
二、离职后福利-设定提存计划			183,689.74	183,689.74		
三、辞退福利						
四、一年内到期的其他福利						
<b>合计</b>	<b>1,139,114.42</b>		<b>1,323,828.30</b>	<b>2,462,942.72</b>		

### (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,139,114.42		945,465.61	2,084,580.03		
二、职工福利费						
三、社会保险费			79,384.83	79,384.83		
其中：1. 医疗保险费			76,247.08	76,247.08		
2. 工伤保险费			3,137.75	3,137.75		
3. 生育保险费						
四、住房公积金			97,305.60	97,305.60		
五、工会经费和职工教育经费			17,982.52	17,982.52		
六、短期带薪缺勤						

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
七、短期利润分享计划						
八、其他						
其中：以现金结算的股份支付						
<b>合计</b>	<b>1,139,114.42</b>		<b>1,140,138.56</b>	<b>2,279,252.98</b>		

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1. 基本养老保险费			179,297.82	179,297.82		
2. 失业保险费			4,391.92	4,391.92		
3. 企业年金缴费						
<b>合计</b>			<b>183,689.74</b>	<b>183,689.74</b>		

## 11. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	178,747.10	154,629.45
企业所得税	4,837,941.21	4,837,941.21
<b>合计</b>	<b>5,016,688.31</b>	<b>4,992,570.66</b>

## 12. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	11,753,244.74	4,000,000.00
应付股利		
其他应付款	159,588,482.91	596,051,585.96
<b>合计</b>	<b>171,341,727.65</b>	<b>600,051,585.96</b>

## (1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分期付息到期还本的长期借款利息	11,753,244.74	4,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>11,753,244.74</b>	<b>4,000,000.00</b>

(2) 按款项性质列示其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
应付并表范围内关联方往来款	135,156,907.30	576,539,606.81
应付押金及保证金	828,000.00	1,830,373.50
其他	23,603,575.61	17,681,605.65
<b>合 计</b>	<b>159,588,482.91</b>	<b>596,051,585.96</b>

(3) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金额	性质或内容
沈阳绿怡酒店管理有限公司	135,156,907.30	并表范围内关联方往来款
补提契税	12,475,848.04	拆迁费对应的契税
销售返利	11,040,000.00	销售返利
<b>合计</b>	<b>158,672,755.34</b>	

### 13. 一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	258,035,355.00	
<b>合 计</b>	<b>258,035,355.00</b>	

### 14. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款		300,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>300,000,000.00</b>

### 15. 股本

股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沈阳绿怡酒店管理有限公司	206,250,000.00			206,250,000.00
康明投资有限公司	525,000,000.00			525,000,000.00
上海亚罗企业管理合伙企业（有限合伙）	18,750,000.00			18,750,000.00
<b>合计</b>	<b>750,000,000.00</b>			<b>750,000,000.00</b>

## 16. 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	601,434.79			601,434.79
任意盈余公积				
<b>合 计</b>	<b>601,434.79</b>			<b>601,434.79</b>

## 17. 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	-226,105,341.32	
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	-226,105,341.32	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-16,435,566.09	
其他		
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖励基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-242,540,907.41	

## 18. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务	8,103,475.92	12,131,854.73
其他业务		
<b>合计</b>	<b>8,103,475.92</b>	<b>12,131,854.73</b>

(2) 主营业务分行业及分产品列示如下:

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本
房地产业	8,103,475.92	12,131,854.73
<b>合计</b>	<b>8,103,475.92</b>	<b>12,131,854.73</b>

(3) 公司前五名客户的主营业务收入情况:

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
胡松楠	1,509,685.71	18.63%
李卓	795,622.86	9.82%
马伟光	216,904.76	2.68%
贺添(颐鹏)	185,000.00	2.28%
王新	172,000.00	2.12%
<b>合计</b>	<b>2,879,213.33</b>	<b>35.53%</b>

## 19. 营业税金及附加

项目	本期发生额	计缴标准
营业税	24,117.65	5%
印花税	23,897.60	
城市维护建设税	28,362.16	7%
教育费附加	20,258.70	5%
土地增值税	72,874.28	
房产税	418,182.30	12%或 1.2%

土地使用税	637,131.36	21元/平米/年
<b>合 计</b>	<b>1,224,824.05</b>	

## 20.销售费用

项目	本期发生额
职工薪酬	98,843.49
折旧摊销	341.00
车辆使用费	7,333.00
会议费及差旅费	37.00
招待费	1,346.00
广告费和业务宣传费	21,631.00
销售活动费	79,016.83
售后服务费	1,658.00
通讯费	1,720.73
销售代理费	192,486.00
修理维护费	17,524.00
物料消耗	52,252.77
其他费用	140,481.20
<b>合 计</b>	<b>614,671.02</b>

## 21.管理费用

项目	本期发生额
职工薪酬	243,423.85
折旧摊销	788,851.84
汽车费、车辆使用费	15,001.00
招待费	49,964.00
租赁费	16,416.00
办公费	189,470.55
绿化卫生费	27,480.00

修理维护费	13,500.00
物料消耗(低耗品)	29,896.00
律师、诉讼费(律师顾问费)	169,026.00
其他费用	9,904.58
<b>合 计</b>	<b>1,552,933.82</b>

## 22. 财务费用

项目	本期发生额
利息支出	7,753,244.74
减：利息收入	41,286.22
其他	4,750.47
<b>合 计</b>	<b>7,716,708.99</b>

## 23. 资产减值损失

项目	本期发生额
坏账准备	8,710,618.81
存货跌价损失	359,703.96
<b>合 计</b>	<b>9,070,322.77</b>

## 24. 营业外收入

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处罚收入	984,273.64	984,273.64
无需支付的其他应付款	3,350,679.58	3,350,679.58
无需支付的应付账款	3,470,469.65	3,470,469.65
<b>合 计</b>	<b>7,805,422.87</b>	<b>7,805,422.87</b>

## 25. 营业外支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金及罚款	15,000.00	15,000.00

非流动资产毁损报废损失	18,149.50	18,149.50
<b>合 计</b>	<b>33,149.50</b>	<b>33,149.50</b>

## 26.现金流量表补充资料

补 充 资 料	本期发生金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-17,394,965.23
加: 资产减值准备	10,029,721.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	789,192.84
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)	18,149.50
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	
财务费用(收益以“-”号填列)	7,753,244.74
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)	
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)	-130,455,222.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	604,325,663.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-466,184,339.10
其他	
经营活动产生的现金流量净额	8,881,446.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额	
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:	

补充资料	本期发生金额
现金的期末余额	3,380,676.75
减：现金的期初余额	36,463,875.49
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	-33,083,198.74

## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位名称	注册地址	与企业关系	经济性质或类型	法定代表人
康明投资有限公司	英属维尔京群岛	控股股东	有限责任公司	郑惠昌

### 2、其他关联方

其他关联名称	其他关联方与公司的关系
上海永高建设有限公司	其他
沈阳绿康置业有限公司	其他
沈阳绿怡酒店管理有限公司	其他
中民嘉业投资有限公司	其他
上置毅家投资管理(上海)有限公司	其他

### 3、关联方应收应付款项

#### (一) 应收项目：

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海永高建设有限公司			260,000,000.00	
其他应收款	沈阳绿康置业有限公司			219,668,843.21	
合计				479,668,843.21	

#### (二) 应付项目：

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海永高建设有限公司	5,885,574.25	344,209.35
其他应付款	沈阳绿怡酒店管理有限公司	135,156,907.30	
其他应付款	上置毅家投资管理(上海)有限公司		576,539,606.81
一年内到期的非流动负债	中民嘉业投资有限公司	258,035,355.00	
长期借款	中民嘉业投资有限公司		300,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>399,077,836.55</b>	<b>876,883,816.16</b>

注：本期计提中民嘉业投资有限公司利息 775.32 万元，支付利息 0 元。

## 七、承诺及或有事项

辽宁高校将三期 A 对应的账面价值 22,850.95 万元的开发产品(建筑面积 18526.6 m<sup>2</sup> 的房屋及其所占有的土地)、账面价值为 92,560.19 万元的未建设净地(三期 BC 开发成本)，抵押给中国华融资产管理股份有限公司上海市分公司。辽宁高校作为共同债务人，承担上海绿洲花园置业有限公司 3.98 亿元的债务，债务履行期限为 2017 年 12 月 19 日起至 2020 年 12 月 28 日止。

## 八、资产负债表日后事项

根据辽宁高校（以下简称**甲方**）与李太飞（以下简称**乙方**）于 2018 年 8 月 8 日，签订的《“雅宾利花园”二期独栋建筑房屋不动产整体转让协议（房屋买卖合同）》（以下简称**售楼处转让协议**）约定：（1）甲方将面积为 2812.69 平方的二期售楼处作价 3300 万元售予乙方，乙方应分别于 2018 年 8 月 8 日支付房款 1300 万元、2018 年 12 月 20 日支付 1000 万元、2019 年 6 月 30 日支付 1000 万元；（2）甲方需于 2019 年 7 月 1 日前将房屋交付乙方，交付前甲方应办理完毕房屋竣工验收手续。截止 2019 年 4 月 30 日，乙方已按合同约定支付房款 **2300 万元**。截至报告日 2019 年 7 月 10 日，二期售楼处尚未办理竣备手续导致无法交付，存在支付违约金的风险。因违约金的约定双方有不同理解，目前正在协商中。合同中约定的违约金计算方式如下所述：

（一）按双方于 2018 年 8 月 8 日签订的《商品房买卖合同》（编号：E1801116438）第九条 出卖人逾期交房的违约责任 2.买受人不解除合同，出卖人应当自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已付房价款**万分之 0.1（即每日 230 元）**的违约金，合同继续履行。

（二）另据双方于 2018 年 8 月 8 日签订的**售楼处转让协议** 二、房屋买卖价款及支付方式 4.乙方应严格按本协议约定时间足额向甲方支付房款，迟延付款的，除定金不予返还

外，乙方还应按日承担应付款总额**千分之三**的迟延违约金，乙方未按协议约定时间及额度迟延付款超过 30 日的，甲方有权解除本合同。因**售楼处转让协议**中只规定了乙方违约的责任，未约定甲方违约的责任，乙方要求甲方按照乙方违约的条款对其进行赔偿，即按日向乙方支付已付房款**千分之三（即每日 6.9 万元）**的违约金。

## 九、其他重要事项

截止 2019 年 4 月 30 日，本公司无应披露而未披露的承诺及或有事项。

辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司

ZM 1705434



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201150796417077

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

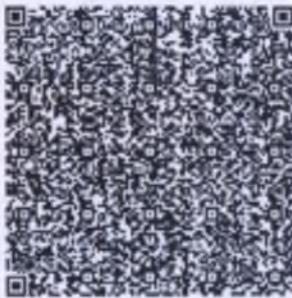
主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

执行事务合伙人 李金才

成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

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,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务。(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



2018年11月27日



## 会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李金才

主任会计师：

经营场所：

天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：2013年10月14日

证书序号：0000336

## 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：天津市财政局

二〇一八年 三月 二十七日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000450

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查，批准

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李金才



证书号: 46

发证时间: 二〇一七年十一月十五日

证书有效期至: 二〇一九年十一月十五日



姓名	林凤
Full name	林凤
性别	女
Sex	女
出生日期	1976-09-08
Date of birth	1976-09-08
工作单位	立信中联会计师事务所(特)
Working unit	立信中联会计师事务所(特)
身份证号码	360123197609080064
Identity card No.	360123197609080064



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.

福建省注册会计师协会  
任职资格检查专用章  
任职资格检查合格至2020年4月30日有效

证书编号: 350100021445  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CMA 福建省注册会计师协会

发证日期: 2005 年 5 月 8 日  
Date of Issuance

2014 年 3 月 7 日  
/y /m /d



姓名: 陈运旗  
 Full name: 陈运旗  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1984-06-24  
 Date of birth: 1984-06-24  
 工作单位: 立信中联会计师事务所(特  
 Working unit: 殊普通合伙)福建分所  
 身份证号码: 350701198406240000  
 Identity card No.: 350701198406240000



年度检验登记

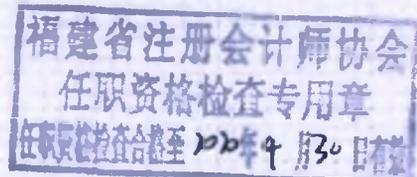
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 120100230006  
 No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 福建省注册会计师协会

发证日期: 2010 年 12 月 15 日  
 Date of Issuance



2010 年 3 月 7 日