

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

2023年1-4月财务报表审计报告

目 录

| | |
|------------|---------|
| 一、审计报告 | 1—3 页 |
| 二、审计报告附件 | |
| 1、资产负债表 | 4—5 页 |
| 2、利润表 | 6 页 |
| 3、现金流量表 | 7 页 |
| 4、所有者权益变动表 | 8—9 页 |
| 5、财务报表附注 | 10—54 页 |





审计报告

[2023]京会兴审字第 02000253 号

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司（以下简称顺鑫佳宇公司）财务报表（以下简称财务报表），包括 2023 年 4 月 30 日的资产负债表，2023 年 1-4 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了顺鑫佳宇公司 2023 年 4 月 30 日的财务状况以及 2023 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，我们独立于顺鑫佳宇公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三）管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估顺鑫佳宇公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算顺





鑫佳宇公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督顺鑫佳宇公司的财务报告过程。

(四) 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对顺鑫佳宇公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致顺鑫佳宇公司不能持续经营。





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京
二〇二三年五月九日

中国注册会计师
中国注册会计师： 吴亦忻
(项目合伙人) 110000100084
吴亦忻

中国注册会计师
中国注册会计师： 裴士宇
110000100339
裴士宇



资产负债表

2023年4月30日

编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2023年4月30日 | 2022年12月31日 |
|------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 五、（一） | 302,279,617.48 | 249,860,877.82 |
| 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 | 五、（二） | 125,000.00 | 125,000.00 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 五、（三） | 1,899,074.17 | 1,743,163.63 |
| 其他应收款 | 五、（四） | 1,175,300,338.63 | 1,207,594,246.87 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | 五、（五） | 2,624,621,203.24 | 2,593,264,090.23 |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 五、（六） | 138,446,601.61 | 107,207,251.40 |
| 流动资产合计 | | 4,242,671,835.13 | 4,159,794,629.95 |
| 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 | 五、（七） | 231,380,730.71 | 231,380,730.71 |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | 五、（八） | - | 912,725,199.91 |
| 固定资产 | 五、（九） | 31,782,806.22 | 334,199,580.10 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 五、（十） | - | 94,993,938.24 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | 五、（十一） | 32,923,271.97 | 157,254,649.70 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 296,086,808.90 | 1,730,554,098.66 |
| 资产总计 | | 4,538,758,644.03 | 5,890,348,728.61 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

甄艳艳



资产负债表（续）

2023年4月30日

编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2023年4月30日 | 2022年12月31日 |
|--------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| 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 | 五、（十二） | 56,833,922.44 | 62,063,552.95 |
| 预收款项 | 五、（十三） | 52,862,356.35 | 48,064,364.23 |
| 合同负债 | 五、（十四） | 791,634,212.22 | 640,895,913.33 |
| 应付职工薪酬 | 五、（十五） | 20,395.28 | 74,184.61 |
| 应交税费 | 五、（十六） | 110,505,483.49 | 14,835,210.73 |
| 其他应付款 | 五、（十七） | 4,998,068,556.66 | 6,985,490,730.92 |
| 其中：应付利息 | | - | - |
| 应付股利 | | - | - |
| 持有待售负债 | | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | | - | - |
| 其他流动负债 | 五、（十八） | 63,780,772.58 | 46,894,729.47 |
| 流动负债合计 | | 6,073,705,699.02 | 7,798,318,686.24 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | - | - |
| 应付债券 | | - | - |
| 其中：优先股 | | - | - |
| 永续债 | | - | - |
| 租赁负债 | | - | - |
| 长期应付款 | | - | - |
| 长期应付职工薪酬 | | - | - |
| 预计负债 | | - | - |
| 递延收益 | | - | - |
| 递延所得税负债 | | - | - |
| 其他非流动负债 | | - | - |
| 非流动负债合计 | | - | - |
| 负债合计 | | 6,073,705,699.02 | 7,798,318,686.24 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 五、（十九） | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | - | - |
| 其中：优先股 | | - | - |
| 永续债 | | - | - |
| 资本公积 | 五、（二十） | 98,072,657.76 | 98,072,657.76 |
| 减：库存股 | | - | - |
| 其他综合收益 | | - | - |
| 专项储备 | | - | - |
| 盈余公积 | 五、（二十一） | 20,344,008.04 | 20,344,008.04 |
| 未分配利润 | 五、（二十二） | -1,753,363,720.79 | -2,126,386,623.43 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | -1,534,947,054.99 | -1,907,969,957.63 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 4,538,758,644.03 | 5,890,348,728.61 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王艳艳



利润表

2023年1-4月

编制单位：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2023年1-4月 | 2022年度 |
|----------------------------|---------|------------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 五、（二十三） | 1,126,481,901.30 | 636,581,233.13 |
| 减：营业成本 | 五、（二十三） | 1,031,293,140.02 | 573,894,170.27 |
| 税金及附加 | 五、（二十四） | 59,690,976.72 | 70,526,100.16 |
| 销售费用 | 五、（二十五） | 13,417,697.04 | 76,190,489.82 |
| 管理费用 | 五、（二十六） | 33,129,631.41 | 95,058,506.07 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 五、（二十七） | -873,917.36 | -3,071,957.28 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | | 891,090.89 | 3,115,788.54 |
| 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 | | - | - |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | - | - |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 五、（二十八） | 28,769.47 | 176,951.54 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 五、（二十九） | | -589,606,366.49 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 五、（三十） | 507,483,037.43 | - |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 497,336,180.37 | -765,445,490.86 |
| 加：营业外收入 | 五、（三十一） | 18,100.00 | - |
| 减：营业外支出 | | - | - |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 497,354,280.37 | -765,445,490.86 |
| 减：所得税费用 | 五、（三十二） | 124,331,377.73 | 10,574,325.30 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 373,022,902.64 | -776,019,816.16 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 373,022,902.64 | -776,019,816.16 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 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额 | | | |
| 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 | | | |
| 7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | | |
| 8. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 9. 其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 373,022,902.64 | -776,019,816.16 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

巩艳艳



现金流量表

2023年1-4月

编制单位：北京顺鑫性宇房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2023年1-4月 | 2022年度 |
|---------------------------|---------|--------------------------|-----------------------|
| 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 | | 194,361,769.49 | 996,077,185.26 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 五、（三十三） | 891,090.89 | 3,115,788.54 |
| 经营活动现金流入小计 | | 195,252,860.38 | 999,192,973.80 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 180,960,099.02 | 441,562,444.76 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 9,792,417.50 | 24,327,136.87 |
| 支付的各项税费 | | 67,361,105.81 | 99,627,435.04 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五、（三十三） | 1,998,460,073.10 | 395,416,392.01 |
| 经营活动现金流出小计 | | 2,256,573,695.43 | 960,933,408.68 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -2,061,320,835.05 | 38,259,565.12 |
| 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 | | 1,985,764,789.00 | 3,939.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,985,764,789.00 | 3,939.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,980.00 | 33,840.00 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 2,980.00 | 33,840.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 1,985,761,809.00 | -29,901.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 偿还债务支付的现金 | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -75,559,026.05 | 38,229,664.12 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 146,692,958.75 | 108,463,294.63 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 71,133,932.70 | 146,692,958.75 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

甄艳艳

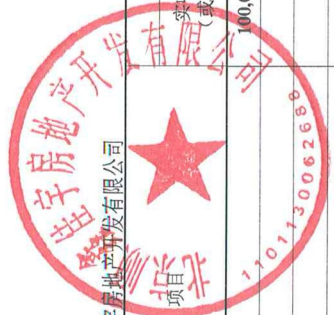


所有者权益变动表

2023年1-4月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2023年1-4月 | | 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 |
|-----------------------|----------------|--------|---------------|-------|--------|------|---------------|-------------------|-------------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | | | | | |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 100,000,000.00 | - | 98,072,657.76 | - | - | - | 20,344,008.04 | -2,126,386,623.43 | -1,907,969,957.63 |
| 加:会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年期初余额 | 100,000,000.00 | - | 98,072,657.76 | - | - | - | 20,344,008.04 | -2,126,386,623.43 | -1,907,969,957.63 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | - | - | - | - | - | - | - | 373,022,902.64 | 373,022,902.64 |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | - | 373,022,902.64 | 373,022,902.64 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.对所有者(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.其他综合收益结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.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 | 100,000,000.00 | - | 98,072,657.76 | - | - | - | 20,344,008.04 | -1,753,363,720.79 | -1,534,947,054.99 |



编制单位:北京顺鑫佳宇房地产开发公司

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人: 仇艳艳



所有者权益变动表

2023年1-4月

单位：元 币种：人民币



编制单位：北京顺鑫佳禾房地产开发股份有限公司

| 项目 | 2022年度 | | | | | | | 所有者权益合计 | | | |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|---------------|-------|------------|---------|---------------|-------------------|-------------------|
| | 实收资本 (或股本) | 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 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 100,000,000.00 | - | - | - | 98,072,657.76 | - | - | - | 20,344,008.04 | -1,350,366,807.27 | -1,131,950,141.47 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年期初余额 | 100,000,000.00 | - | - | - | 98,072,657.76 | - | - | - | 20,344,008.04 | -1,350,366,807.27 | -1,131,950,141.47 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -776,019,816.16 | -776,019,816.16 |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -776,019,816.16 | -776,019,816.16 |
| （二）所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| （三）利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.对所有者（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.其他综合收益结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.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 | 100,000,000.00 | - | - | - | 98,072,657.76 | - | - | - | 20,344,008.04 | -2,126,386,623.43 | -1,907,969,957.63 |

后附财务报表附注为本财务报表组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：阮艳艳



北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

2023年1-4月财务报表附注

(金额单位:人民币元)

一、公司基本情况

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)是由北京顺鑫农业发展集团有限公司及北京霞光食品工业公司投资设立的有限责任公司,2002年12月19日在北京注册成立,取得了北京市工商行政管理局颁发的注册号为110113003897924的企业法人营业执照。截止2008年12月31日公司注册资本30,128,291.69元,其中:北京顺鑫农业发展集团有限公司出资26,128,291.69元,占注册资本的86.72%,北京霞光食品工业公司出资4,000,000.00元,占注册资本的13.28%。

2009年7月9日,北京霞光食品工业公司与北京顺鑫农业发展集团有限公司签订股权转让协议,将所持本公司13.28%的股权转让给北京顺鑫农业发展集团有限公司。

2010年3月15日,北京顺鑫农业股份有限公司和北京顺鑫农业发展集团有限公司签订增资协议书,由北京顺鑫农业股份有限公司对本公司以现金方式增资163,072,657.76元。本次增资以北京天健兴业资产评估有限公司出具的资产评估报告书(天兴评报字(2010)第93号)中本公司净资产评估价值70,316,022.30元,按每股净资产2.3338元/股折算,北京顺鑫农业股份有限公司投资163,072,657.76元,其中,69,871,708.31元计入实收资本,93,200,949.45元计入资本公积。此次增资后,公司注册资本由30,128,291.69元增加至96,000,000.00元,其中:北京顺鑫农业股份有限公司出资96,000,000.00元,占注册资本的96%,北京顺鑫农业发展集团有限公司出资4,000,000.00元,占注册资本的4%,并经北京华颂会计师事务所于2010年4月15日出具(2010)华会验字C第(045)号验资报告。

2013年11月22日,北京顺鑫农业股份有限公司与北京顺鑫农业发展集团有限公司签订股权转让协议,由顺鑫农业股份有限公司以北京天健兴业资产评估有限公司出具的资产评估报告书(天兴评报字(2013)第646号)的评估报告中评估价值为依据出资7,734,468万元收购顺鑫农业发展集团有限公司持有佳宇房地产开发有限公司4%的股权。股权转让完毕后,顺鑫农业股份有限公司持有本公司100%股权,使其成为顺鑫农业股份有限公司的全资子公司。

公司经营地址:北京市顺义区杨镇府前街北侧100米。

公司经营范围:房地产开发;销售自行开发的商品房、塑钢门窗;出租商业用房。

二、财务报表编制基础

(一) 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,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、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(以下简称“企业会计准则”)以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司至本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司经营周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、

其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注三、(六)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，

在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注三、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资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净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关

的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币报表折算

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。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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债

被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(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

①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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以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

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地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，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

本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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

7、金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，

公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

| 项 目 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
|--------------------|----------------------------|--|
| 其他应收款-其他单位组合 | 款项性质 | 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 |
| 其他应收款-合并范围内关联方组合注1 | 合并范围内关联方的应收款项具有类似较低的信用风险特征 | 不计算预期信用损失 |
| 长期应收款 | 款项性质 | 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 |

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

| 项 目 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
|-------------|---|---|
| 应收票据-银行承兑汇票 | 出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强 | 银行承兑汇票承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，经测试未发生减值的，不计提坏账准备 |
| 应收票据-商业承兑汇票 | 商业承兑汇票 | 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，编制应收票据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 |
| 应收账款-账龄组合 | 相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征 | 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 |
| 应收账款组合-合并范围内关联方组合注1 | 合并范围内关联方的应收款项具有类似较低的信用风险特征 | 不计算预期信用损失 |

注1系北京顺鑫农业股份有限公司合并财务报表范围内

2) 应收票据、应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

| 账龄 | 应收账款、应收票据预期信用损失率(%) |
|------------|---------------------|
| 1年以内(含,下同) | 5% |
| 1-2年 | 10% |
| 2-3年 | 20% |
| 3年以上 | 50% |

(十) 存货

1、存货的分类

存货分类为:原材料、包装物、低值易耗品、库存商品(产成品、外购商品等)、自制半成品、在产品、委托加工物资、工程施工、开发产品、开发成本。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

存货(除工程施工所用材料外)发出时按加权平均法计价,工程施工所用材料采用个别认定法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

房地产行业期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额予以恢复,并在原已计提的存货跌价

准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

6、建造合同工程的核算方法

建造合同工程成本以实际成本核算，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以相抵后差额反映。在建合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已办理结算价款之金额列为流动资产，账列已完工尚未结算款；在建合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和的金额列为流动负债，账列已结算尚未完工款。

（十一）划分为持有待售资产的确认标准

持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。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。

对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个

别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

不再满足持有待售确认条件时的会计处理

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固定资产确认条件的，本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再收回金额。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

（十二）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即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。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技

术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以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，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本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。

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。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本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；本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，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司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，本公司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，本公司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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，

按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十三）投资性房地产

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

（十四）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。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

| 类别 | 折旧年限 (年) | 残值率 (%) | 年折旧率 (%) |
|--------|-------------|---------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 20—40 | 5 | 4.75—2.38 |
| 机器设备 | 10 | 5 | 9.5 |
| 电子设备 | 5 | 5 | 19 |
| 运输设备 | 5 | 5 | 19 |
| 其他设备 | 5 | 5 | 19 |

（十五）在建工程

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。所建造的固定资产在建工程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，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十六）借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而借入的专门借款，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专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“三、（十九）长期资产的减值”。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

| 项目 | 预计使用寿命 |
|-------|--------|
| 土地使用权 | 50 |
| 软件 | 10 |

每期末，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（十八）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、土地使用权。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

(1) 租赁负债的初始计量金额；

(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

(3) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十九）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（十九）长期资产的减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、投资性房地产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

（二十）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。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。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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：

- （1）企业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；
- （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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于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，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）租赁负债

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- （1）固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- （3）本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- （4）租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- （1）当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- （2）当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（二十三）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（二十四）股利分配

现金股利于股东会批准的当期，确认为负债。

（二十五）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法：

（1）房地产销售合同

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）物业服务合同

本集团在提供物业服务过程中确认收入。

（二十六）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1. 取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

2. 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围,且同时满足下列条件的,将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行(包括持续履行)履约义务的资源;
- (3) 该成本预期能够收回。

3. 合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时,企业对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前款(1)减(2)的差额高于合同成本账面价值的,应当转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十七) 政府补助

政府补助,是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。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,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。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,分别下列情况处理:

用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的,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。

用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

对于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,整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十九）租赁

1. 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

（2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（十八）”和“附注三、（二十二）”。

（4）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（5）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4. 本公司作为出租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(4) 作为融资租赁出租人

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

5. 售后租回交易

本公司按照“附注三、（三十一）”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）本公司作为卖方及承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照本附注“三、（九）金融工具”对该金融负债进行会计处理。

（2）本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“4. 本公司作为出租人”的规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照本附注“三、（九）金融工具”对该金融资产进行会计处理。

（三十）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（三十一）附回购条件的资产转让

销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（三十二）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；

- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- 9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- 12、持有本公司5%以上股份的企业或者一致行动人；
- 13、直接或者间接持有本公司5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 14、在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内，存在上述第1、3和11项情形之一的企业；
- 15、在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内，存在上述第9、12项情形之一的个人；
- 16、由上述第9、12和14项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

（三十三）重要会计政策、会计估计的变更

- 1、重要会计政策变更。
- 2、重要会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|---|----------------------|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 10%、5%、13%、16%、9%、3% |
| 城市维护建设税 | 实缴增值税 | 7%、5% |
| 教育费附加 | 实缴增值税 | 5% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

（二）其他说明

无。

五、财务报表主要项目注释

(以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指2023年4月30日，“期初”指2022年12月31日，“本期”指2023年1-4月，“上期”指2022年1-12月)

(一) 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 71,133,932.70 | 146,692,958.75 |
| 其他货币资金 | 231,145,684.78 | 103,167,919.07 |
| 合计 | 302,279,617.48 | 249,860,877.82 |

注：其他货币资金为人民币231,145,684.78元，为本公司保证金及资金监管户存款，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金、不存在与相关方建立资金共管账户等特殊利益安排的情形。

(二) 应收账款

1、应收账款分类及披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|------------|--------|------------|----------|------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 250,000.00 | 100.00 | 125,000.00 | 50.00 | 125,000.00 |
| 组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款 | 250,000.00 | 100.00 | 125,000.00 | 50.00 | 125,000.00 |
| 组合 2：应收关联方的应收账款 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 250,000.00 | 100.00 | 125,000.00 | 50.00 | 125,000.00 |

(续表)

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|----------------------|------------|--------|------------|----------|------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 250,000.00 | 100.00 | 125,000.00 | 50.00 | 125,000.00 |
| 组合 1：按账龄计提坏账准备的应收账款 | 250,000.00 | 100.00 | 125,000.00 | 50.00 | 125,000.00 |

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|------------|--------|------------|----------|------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 组合 2: 应收关联方的应收账款 | | | | | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 250,000.00 | 100.00 | 125,000.00 | 50.00 | 125,000.00 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 项目 | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
|------------|------------|------------|----------|
| 1年以内 (含1年) | | | 5.00 |
| 1-2年 | | | 10.00 |
| 2-3年 | | | 20.00 |
| 3年以上 | 250,000.00 | 125,000.00 | 50.00 |
| 合计 | 250,000.00 | 125,000.00 | |

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

3、本报告期实际核销的应收账款：无。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 250,000.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 125,000.00 元。

5、因金融资产转移而终止确认的应收款项：无。

6、转移应收账款且继续涉入的应收账款：无。

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | 金额 | 占总额比例 (%) | 金额 | 占总额比例 (%) |
| 1年以内 | 1,152,827.92 | 60.70 | 996,917.38 | 57.19 |
| 1-2年 | | | | |
| 2-3年 | | | | |
| 3年以上 | 746,246.25 | 39.30 | 746,246.25 | 42.81 |
| 合计 | 1,899,074.17 | 100.00 | 1,743,163.63 | 100.00 |

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 期末余额 | 占全部预付款期末余额比例 (%) | 时间 | 未结算原因 |
|------|--------|------------|------------------|------|-------|
| 员工工资 | 非关联方 | 819,230.63 | 43.14 | 1年以内 | 预缴工资 |

| 单位名称 | 与本公司关系 | 期末余额 | 占全部预付款期末余额比例(%) | 时间 | 未结算原因 |
|---------------------|--------|--------------|-----------------|------|-------|
| 顺义区财政局 | 非关联方 | 746,246.25 | 39.30 | 3年以上 | 两项基金 |
| 北京住房公积金管理中心 | 非关联方 | 308,036.00 | 16.22 | 1年以内 | 公积金 |
| 中国石化销售股份有限公司北京石油分公司 | 非关联方 | 25,561.29 | 1.34 | 1年以内 | 汽油卡 |
| 合计 | | 1,899,074.17 | 100.00 | | |

(四) 其他应收款

1、项目列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 1,175,300,338.63 | 1,207,594,246.87 |
| 合计 | 1,175,300,338.63 | 1,207,594,246.87 |

2、其他应收款分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|------------------|--------|--------------|---------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,178,549,169.64 | 100.00 | 3,248,831.01 | 0.28 | 1,175,300,338.63 |
| 组合 1: 按账龄计提坏账准备的其他应收款 | 6,499,024.42 | 0.55 | 3,248,831.01 | 49.99 | 3,250,193.41 |
| 组合 2: 应收关联方的其他应收款 | 1,172,050,145.22 | 99.45 | | | 1,172,050,145.22 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合计 | 1,178,549,169.64 | 100.00 | 3,248,831.01 | 0.28 | 1,175,300,338.63 |

(续表)

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------------------|------------------|-------|--------------|---------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,210,871,847.35 | 100 | 3,277,600.48 | 0.27 | 1,207,594,246.87 |
| 组合 1: 按账龄计提坏账准备的其他应收款 | 6,556,940.42 | 0.54 | 3,277,600.48 | 49.99 | 3,279,339.94 |

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|------------------|--------|--------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 组合 2: 应收关联方的其他应收款 | 1,204,314,906.93 | 99.46 | | | 1,204,314,906.93 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 合计 | 1,210,871,847.35 | 100.00 | 3,277,600.48 | 0.27 | 1,207,594,246.87 |

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 (含1年) | 500.00 | 25.00 | 5.00 |
| 1—2年 | 1,140.50 | 114.05 | 10.00 |
| 2—3年 | | | 20.00 |
| 3年以上 | 6,497,383.92 | 3,248,691.96 | 50.00 |
| 合计 | 6,499,024.42 | 3,248,831.01 | |

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|----------|--------------|--------|-----------|-------|------|--------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 信用风险特征组合 | 3,277,600.48 | | 28,769.47 | | | 3,248,831.01 |
| 合计 | 3,277,600.48 | | 28,769.47 | | | 3,248,831.01 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

用于确定本期坏账准备计提金额所采用的的输入值、假设等信息的说明：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，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失率。

4、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 | 与本公司关系 | 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 |
|------------------|--------|------------------|-----------|----------------------|----------|
| 包头市金瑞房地产开发有限责任公司 | 子公司 | 458,180,068.92 | 1-3年及3年以上 | 38.88 | |
| 北京顺鑫农业股份有限公司 | 母公司 | 250,974,163.09 | 1年以内 | 21.30 | |
| 曲阜顺鑫鑫泽园房地产开发有限公司 | 子公司 | 171,314,944.06 | 1-3年及3年以上 | 14.54 | |
| 海南香顺房地产开发有限公司 | 子公司 | 162,364,174.03 | 1-3年 | 13.78 | |
| 北京顺鑫佳宇房地产经纪有限公司 | 子公司 | 107,243,397.39 | 1-3年及3年以上 | 9.10 | |
| 合计 | | 1,150,076,747.49 | | 97.60 | |

（五）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 |
| 原材料 | 141,515.02 | | 141,515.02 | 132,743.02 | | 132,743.02 |
| 开发产品 | 481,665,237.19 | 93,743,906.08 | 387,921,331.11 | 601,124,378.23 | 93,743,906.08 | 507,380,472.15 |
| 开发成本 | 2,732,420,817.52 | 495,862,460.41 | 2,236,558,357.11 | 2,581,613,335.47 | 495,862,460.41 | 2,085,750,875.06 |
| 合计 | 3,214,227,569.73 | 589,606,366.49 | 2,624,621,203.24 | 3,182,870,456.72 | 589,606,366.49 | 2,593,264,090.23 |

（1）开发产品

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 期初余额 | 本期借方 | 本期贷方 | 期末余额 |
|----------|-------------|----------------|------------|----------------|----------------|
| 商务中心项目 | 2017年8月1日 | 80,124,338.99 | 500,000.00 | 2,169,540.75 | 78,454,798.24 |
| 牛栏山下坡屯项目 | 2019年12月31日 | 521,000,039.24 | | 117,789,600.29 | 403,210,438.95 |
| 合计 | | 601,124,378.23 | 500,000.00 | 119,959,141.04 | 481,665,237.19 |

（2）开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计投资总额 | 期初余额 | 期末余额 |
|----------|-----------|----------|------------------|------------------|------------------|
| 小店项目 | | 待定 | | 180,972,320.42 | 181,212,686.17 |
| 商务中心项目 | 2012年3月1日 | 待定 | 2,025,415,700.00 | 116,228,187.80 | 116,275,357.61 |
| 牛栏山下坡屯项目 | 2012年2月1日 | 待定 | 5,500,000,000.00 | 2,284,412,827.25 | 2,434,932,773.74 |
| 合计 | | | 7,525,415,700.00 | 2,581,613,335.47 | 2,732,420,817.52 |

2、存货期末余额含有借款费用资本化的金额

存货期末余额中累计资本化利息支出 530,967,156.51 元。其中：本年资本化利息支出 0 元。

3、存货跌价准备

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|------|----------------|--------|----|--------|----|----------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 开发产品 | 93,743,906.08 | | | | | 93,743,906.08 |
| 开发成本 | 495,862,460.41 | | | | | 495,862,460.41 |
| 合计 | 589,606,366.49 | | | | | 589,606,366.49 |

（六）其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税留抵税款 | 65,920,158.18 | 51,455,606.02 |
| 合同取得成本 | 72,526,443.43 | 55,751,645.38 |
| 合计 | 138,446,601.61 | 107,207,251.40 |

与合同成本有关的资产相关的信息：

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末余额 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 为取得合同发生的佣金支出 | 55,751,645.38 | 29,883,143.42 | 13,108,345.37 | 72,526,443.43 |
| 合计 | 55,751,645.38 | 29,883,143.42 | 13,108,345.37 | 72,526,443.43 |

其他说明：公司下属房地产公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

（七）长期股权投资

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|--------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 231,380,730.71 | | 231,380,730.71 | 231,380,730.71 | | 231,380,730.71 |
| 合计 | 231,380,730.71 | | 231,380,730.71 | 231,380,730.71 | | 231,380,730.71 |

对子公司投资

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|------------------|----------------|------|------|----------------|----------|----------|
| 曲阜孔子国际商品交易城有限公司 | 4,251,530.71 | | | 4,251,530.71 | | |
| 曲阜顺鑫鑫泽园房地产开发有限公司 | 20,000,000.00 | | | 20,000,000.00 | | |
| 包头市金瑞房地产开发有限责任公司 | 138,000,000.00 | | | 138,000,000.00 | | |
| 海南香顺房地产开发有限公司 | 68,129,200.00 | | | 68,129,200.00 | | |
| 北京顺鑫佳宇房地产经纪有限公司 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 | | |
| 合计 | 231,380,730.71 | | | 231,380,730.71 | | |

（八）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|--------------------|----------------|-------|------|----------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.期初余额 | 973,594,155.45 | | | 973,594,155.45 |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| (1) 外购 | | | | |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转入 | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | |
| 3.本期减少金额 | 973,594,155.45 | | | 973,594,155.45 |
| (1) 处置 | 973,594,155.45 | | | 973,594,155.45 |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.期末余额 | | | | |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|-----------|----------------|-------|------|----------------|
| 1.期初余额 | 60,868,955.54 | | | 60,868,955.54 |
| 2.本期增加金额 | 10,626,468.56 | | | 10,626,468.56 |
| (1) 计提或摊销 | 10,626,468.56 | | | 10,626,468.56 |
| 3.本期减少金额 | 71,495,424.10 | | | 71,495,424.10 |
| (1) 处置 | 71,495,424.10 | | | 71,495,424.10 |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.期末余额 | | | | |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.期初余额 | | | | |
| 2.本期增加金额 | | | | |
| (1) 计提 | | | | |
| 3、本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| 4.期末余额 | | | | |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.期末账面价值 | | | | |
| 2.期初账面价值 | 912,725,199.91 | | | 912,725,199.91 |

2、公司无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

3、公司无按公允价值模式计量的投资性房地产。

(九) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|----------------|
| 固定资产 | 31,782,806.22 | 334,199,580.10 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 31,782,806.22 | 334,199,580.10 |

(2) 其他说明：无

2、固定资产情况

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 其他 | 合计 |
|------------|----------------|----------------|--------------|------------|----------------|
| 一、账面原值： | | | | | |
| 1.期初余额 | 317,143,548.07 | 275,169,175.13 | 1,193,990.87 | 356,245.53 | 593,862,959.60 |
| 2.本期增加金额 | | 2,637.17 | | | 2,637.17 |
| (1) 购置 | | 2,637.17 | | | 2,637.17 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | 275,692,477.23 | 266,518,687.05 | | | 542,211,164.28 |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 其他 | 合计 |
|------------|----------------|----------------|--------------|------------|----------------|
| (1) 处置或报废 | 275,692,477.23 | 266,518,687.05 | | | 542,211,164.28 |
| (2) 融资租赁减少 | | | | | |
| (3) 转入在建工程 | | | | | |
| 4.期末余额 | 41,451,070.84 | 8,653,125.25 | 1,193,990.87 | 356,245.53 | 51,654,432.49 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1.期初余额 | 95,780,511.10 | 162,602,945.84 | 1,033,361.97 | 246,560.59 | 259,663,379.50 |
| 2.本期增加金额 | 2,586,298.29 | 4,003,235.26 | 14,418.48 | 19,480.62 | 6,623,432.65 |
| (1) 计提 | 2,586,298.29 | 4,003,235.26 | 14,418.48 | 19,480.62 | 6,623,432.65 |
| 3.本期减少金额 | 87,936,735.60 | 158,478,450.28 | | | 246,415,185.88 |
| (1) 处置或报废 | 87,936,735.60 | 158,478,450.28 | | | 246,415,185.88 |
| (2) 融资租赁减少 | | | | | |
| (3) 转入在建工程 | | | | | |
| 4.期末余额 | 10,430,073.79 | 8,127,730.82 | 1,047,780.45 | 266,041.21 | 19,871,626.27 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1.期初余额 | | | | | |
| 2.本期增加金额 | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置或报废 | | | | | |
| 4.期末余额 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | 31,020,997.05 | 525,394.43 | 146,210.42 | 90,204.32 | 31,782,806.22 |
| 2.期初账面价值 | 221,363,036.97 | 112,566,229.29 | 160,628.90 | 109,684.94 | 334,199,580.10 |

3、暂时闲置的固定资产情况：无。

4、未办妥产权证书的固定资产情况：无。

5、其他说明：

截止报告期末，固定资产中有部分房屋建筑物及无形资产中部分土地共同对外抵押用于取得银行借款0元。

(十) 无形资产

1、无形资产情况

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 其他 | 合计 |
|----------|----------------|-----|-------|----|----------------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1.期初余额 | 128,484,125.23 | | | | 128,484,125.23 |
| 2.本期增加金额 | | | | | |

| 项目 | 土地使用权 | 专利权 | 非专利技术 | 其他 | 合计 |
|----------|----------------|-----|-------|----|----------------|
| (1)购置 | | | | | |
| (2)内部研发 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | 128,484,125.23 | | | | 128,484,125.23 |
| (1)处置 | 128,484,125.23 | | | | 128,484,125.23 |
| 4.期末余额 | | | | | |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1.期初余额 | 33,490,186.99 | | | | 33,490,186.99 |
| 2.本期增加金额 | 633,292.92 | | | | 633,292.92 |
| (1) 计提 | 633,292.92 | | | | 633,292.92 |
| 3.本期减少金额 | 34,123,479.91 | | | | 34,123,479.91 |
| (1)处置 | 34,123,479.91 | | | | 34,123,479.91 |
| 4.期末余额 | | | | | |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1.期初余额 | | | | | |
| 2.本期增加金额 | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1)处置 | | | | | |
| 4.期末余额 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | | | | | |
| 2.期初账面价值 | 94,993,938.24 | | | | 94,993,938.24 |

2、公司无未办妥产权证书的土地使用权情况

(十一) 递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|----------------|
| 可抵扣亏损 | 32,923,271.97 | 157,254,649.70 |
| 合计 | 32,923,271.97 | 157,254,649.70 |

(十二) 应付账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 一年以内 | 52,676,132.00 | 57,877,258.50 |
| 一年以上 | 4,157,790.44 | 4,186,294.45 |
| 合计 | 56,833,922.44 | 62,063,552.95 |

(十三) 预收账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 一年以内 | 34,509,986.20 | 32,931,788.23 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 一年以上 | 18,352,370.15 | 15,132,576.00 |
| 合计 | 52,862,356.35 | 48,064,364.23 |

(十四) 合同负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----|----------------|----------------|
| 预收款 | 791,634,212.22 | 640,895,913.33 |
| 合计 | 791,634,212.22 | 640,895,913.33 |

(十五) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 一、短期薪酬 | 74,184.61 | 7,562,768.02 | 7,616,557.35 | 20,395.28 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | | 1,121,971.44 | 1,121,971.44 | |
| 三、辞退福利 | | 349,622.79 | 349,622.79 | |
| 合计 | 74,184.61 | 9,034,362.25 | 9,088,151.58 | 20,395.28 |

2、短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | | 5,524,477.00 | 5,524,477.00 | |
| 二、职工福利费 | | 300,586.86 | 300,586.86 | |
| 三、社会保险费 | | 514,215.62 | 514,215.62 | |
| 其中：医疗保险 | | 506,939.53 | 506,939.53 | |
| 工伤保险 | | 7,276.09 | 7,276.09 | |
| 四、住房公积金 | | 1,111,163.00 | 1,111,163.00 | |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 74,184.61 | 112,325.54 | 166,114.87 | 20,395.28 |
| 合计 | 74,184.61 | 7,562,768.02 | 7,616,557.35 | 20,395.28 |

3、设定提存计划列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|------|--------------|--------------|------|
| 1、基本养老保险 | | 1,075,693.76 | 1,075,693.76 | |
| 2、失业保险费 | | 46,277.68 | 46,277.68 | |
| 合计 | | 1,121,971.44 | 1,121,971.44 | |

(十六) 应交税费

| 税种 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 土地增值税 | 2,845,187.84 | 10,267,624.30 |
| 增值税 | 97,872,474.13 | 4,057,979.98 |
| 城建税 | 4,894,229.02 | 214,737.90 |

| 税种 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|---------------|
| 教育费附加 | 4,893,592.50 | 202,898.69 |
| 环境保护税 | | 91,969.86 |
| 合计 | 110,505,483.49 | 14,835,210.73 |

(十七) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 4,998,068,556.66 | 6,985,490,730.92 |
| 合计 | 4,998,068,556.66 | 6,985,490,730.92 |

(2) 其他说明：无。

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 押金及订金 | 6,665,982.31 | 6,705,982.31 |
| 保证金 | 11,542,651.15 | 8,059,912.15 |
| 代收物业费 | 3,320,005.62 | 4,104,474.31 |
| 往来款 | 4,973,983,924.91 | 6,959,748,713.91 |
| 其他 | 2,555,992.67 | 6,871,648.24 |
| 合计 | 4,998,068,556.66 | 6,985,490,730.92 |

(2) 重要的账龄超过1年的其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|--------------|------------------|-----------|
| 北京顺鑫农业股份有限公司 | 4,973,983,924.91 | 关联往来款 |

(十八) 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|---------------|
| 待转销项税额 | 63,780,772.58 | 46,894,729.47 |
| 合计 | 63,780,772.58 | 46,894,729.47 |

(十九) 实收资本

| 项目 | 期初余额 | | 期末余额 | |
|--------------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 北京顺鑫农业股份有限公司 | 100,000,000.00 | 100.00 | 100,000,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 100,000,000.00 | 100.00 | 100,000,000.00 | 100.00 |

(二十) 资本公积

资本公积增减变动明细

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|---------------|------|------|---------------|
| 股本溢价 | 98,072,657.76 | | | 98,072,657.76 |
| 合计 | 98,072,657.76 | | | 98,072,657.76 |

(二十一) 盈余公积

盈余公积明细

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 20,344,008.04 | | | 20,344,008.04 |
| 合计 | 20,344,008.04 | | | 20,344,008.04 |

(二十二) 未分配利润

| 项目 | 本期 | 上期 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | -2,126,386,623.43 | -1,350,366,807.27 |
| 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 | -2,126,386,623.43 | -1,350,366,807.27 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | 373,022,902.64 | -776,019,816.16 |
| 减: 提取法定盈余公积 | | |
| 应付普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | -1,753,363,720.79 | -2,126,386,623.43 |

(二十三) 营业收入和营业成本

1、主营业务收入和其他业务收入

1、营业收入和营业成本

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 131,191,967.40 | 118,567,940.11 | 629,612,713.01 | 542,014,764.58 |
| 其他业务 | 995,289,933.90 | 912,725,199.91 | 6,968,520.12 | 31,879,405.69 |
| 合计 | 1,126,481,901.30 | 1,031,293,140.02 | 636,581,233.13 | 573,894,170.27 |

2、分产品主营业务收入和主营业务成本

| 行业名称 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务收入 | 主营业务成本 |
| 房地产收入 | 131,191,967.40 | 118,567,940.11 | 629,612,713.01 | 542,014,764.58 |
| 合计 | 131,191,967.40 | 118,567,940.11 | 629,612,713.01 | 542,014,764.58 |

3、营业收入分解信息

| 合同分类 | 合计 |
|------------|------------------|
| 商品类型 | |
| 其中： | |
| 房地产 | 1,126,481,901.30 |
| 按经营地区分类 | |
| 其中： | |
| 北京地区 | 1,126,481,901.30 |
| 外阜地区 | |
| 按商品转让的时间分类 | |
| 其中： | |
| 在某一时点确认 | 1,120,338,358.26 |
| 在某一时段内确认 | 6,143,543.04 |
| 按销售渠道分类 | |
| 其中： | |
| 直销 | 1,126,481,901.30 |
| 经销 | |
| 合计 | 1,126,481,901.30 |

4、公司来自前五名客户的营业收入情况

本期收入中前五大的汇总金额 1,030,103,396.41 元，占本期全部营业收入总额的比例 91.44%。

5、履约义务的说明：

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

（二十四）营业税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|---------------|---------------|
| 城建税 | 5,161,094.27 | 1,521,434.76 |
| 教育费附加 | 5,159,918.01 | 1,498,830.01 |
| 土地增值税 | 45,251,421.22 | 60,991,129.15 |
| 房产税 | 2,572,345.73 | 5,386,650.60 |
| 车船使用税 | 350.00 | 1,500.00 |
| 印花税 | 1,161,325.31 | 512,387.70 |
| 土地使用税 | 73,751.43 | 156,272.98 |
| 环境保护税 | 310,770.75 | 457,894.96 |
| 合计 | 59,690,976.72 | 70,526,100.16 |

（二十五）销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|---------------|---------------|
| 物业管理费 | 222,105.17 | 480,102.82 |
| 销售服务费 | 13,108,345.37 | 75,571,456.39 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|---------------|
| 通讯费 | 13,181.18 | 42,064.87 |
| 折旧或摊销费 | 2,113.91 | 10,721.09 |
| 劳保用品 | 22,459.73 | 53,246.04 |
| 其他 | 49,491.68 | 32,898.61 |
| 合计 | 13,417,697.04 | 76,190,489.82 |

(二十六) 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|---------------|---------------|
| 职工工资 | 4,640,691.87 | 13,855,086.42 |
| 职工福利费保险费 | 1,264,162.05 | 5,156,252.13 |
| 修理费 | 4,112,337.42 | 10,131,037.54 |
| 水电费 | 886,804.29 | 8,783,730.31 |
| 物业管理费 | 12,541,423.60 | 24,663,259.27 |
| 咨询费 | 500,363.16 | 4,594,021.13 |
| 办公费 | 49,849.90 | 338,072.16 |
| 无形资产摊销 | 633,292.92 | 2,533,171.69 |
| 折旧或摊销费 | 6,621,318.74 | 19,893,353.31 |
| 住房公积金 | 400,026.00 | 1,618,040.00 |
| 保险费 | 3,341.22 | 612,615.68 |
| 劳保费 | 54,949.83 | 72,245.25 |
| 其他 | 1,421,070.41 | 2,807,621.18 |
| 合计 | 33,129,631.41 | 95,058,506.07 |

(二十七) 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 | 891,090.89 | 3,115,788.54 |
| 金融机构手续费 | 17,173.53 | 43,831.26 |
| 合计 | -873,917.36 | -3,071,957.28 |

(二十八) 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|-----------|------------|
| 坏账损失 | 28,769.47 | 176,951.54 |
| 合计 | 28,769.47 | 176,951.54 |

(二十九) 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|-------|-----------------|
| 存货跌价损失 | | -589,606,366.49 |
| 合计 | | -589,606,366.49 |

(三十) 资产处置收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|-------|
| 处置资产收益 | 507,483,037.43 | |
| 合计 | 507,483,037.43 | |

(三十一) 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|-----------|-------|---------------|
| 其他 | 18,100.00 | | 18,100.00 |
| 合计 | 18,100.00 | | 18,100.00 |

(三十二) 所得税费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|---------------|
| 递延所得税费用 | 124,331,377.73 | 10,574,325.30 |
| 合计 | 124,331,377.73 | 10,574,325.30 |

(三十三) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------|--------------|
| 利息收入 | 891,090.89 | 3,115,788.54 |
| 合计 | 891,090.89 | 3,115,788.54 |

2、支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------------|----------------|
| 管理费用 | 19,743,081.79 | 52,002,602.52 |
| 销售费用 | 23,617,494.76 | 76,179,768.73 |
| 往来款 | 1,955,099,496.55 | 267,234,020.76 |
| 合计 | 1,998,460,073.10 | 395,416,392.01 |

(三十四) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 373,022,902.64 | -776,019,816.16 |
| 加: 信用减值损失 | -28,769.47 | -176,951.54 |
| 加: 资产减值准备 | | 589,606,366.49 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 17,249,901.21 | 51,783,480.09 |
| 无形资产摊销 | 633,292.92 | 2,533,171.69 |
| 长期待摊费用摊销 | | 2,895,936.61 |

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| 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） | -507,483,037.43 | |
| 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） | 124,331,377.73 | 10,574,325.30 |
| 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） | -31,357,113.01 | 102,735,188.15 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 32,166,767.17 | 53,175,574.48 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -2,069,856,156.81 | 1,152,290.01 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,061,320,835.05 | 38,259,565.12 |
| 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 | 71,133,932.70 | 146,692,958.75 |
| 减：现金的期初余额 | 146,692,958.75 | 108,463,294.63 |
| 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 | -75,559,026.05 | 38,229,664.12 |

2、本期收到的处置子公司的现金净额：无

3、现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| 一、现金 | 71,133,932.70 | 146,692,958.75 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 71,133,932.70 | 146,692,958.75 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 71,133,932.70 | 146,692,958.75 |
| 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 | | |

六、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本（万元） | 母公司对本企业的持股比例（%） | 母公司对本企业的表决权比例（%） |
|--------------|--------|---------------|-------------|-----------------|------------------|
| 北京顺鑫农业股份有限公司 | 北京市顺义区 | 种植业、养殖业及其产品加工 | 74,176.6989 | 100.00 | 100.00 |

（二）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 | | 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 | 包头市金瑞房地产开发有限责任公司 | 458,180,068.92 | | 471,937,868.92 | |
| 其他应收款 | 北京顺鑫佳宇房地产经纪有限公司 | 107,243,397.39 | | 104,096,997.39 | |
| 其他应收款 | 海南香顺房地产开发有限公司 | 162,364,174.03 | | 162,890,074.03 | |
| 其他应收款 | 曲阜孔子国际商品交易城管理服务有限公司 | 1,871,497.73 | | 5,238,854.08 | |
| 其他应收款 | 曲阜顺鑫孔子国际商品交易城有限公司 | 20,101,900.00 | | 16,461,600.00 | |
| 其他应收款 | 曲阜顺鑫鑫泽园房地产开发有限公司 | 171,314,944.06 | | 170,022,044.06 | |
| 其他应收款 | 北京顺鑫农业股份有限公司 | 250,974,163.09 | | 273,667,468.45 | |

2、应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 其他应付款 | 北京顺鑫农业股份有限公司 | 4,973,983,924.91 | 6,959,748,713.91 |
| 应付账款 | 北京顺鑫天宇建设工程有限公司 | 15,000,000.00 | 15,000,000.00 |
| 应付账款 | 北京顺鑫佳宇房地产经纪有限公司 | 2,426,784.00 | |
| 合同负债 | 北京世欣顺达小额贷款有限公司 | 65,671.00 | 197,013.00 |
| 其他应付款 | 顺义医药药材公司 | 100.00 | 100.00 |
| 其他应付款 | 北京顺鑫天宇建设工程有限公司 | 3,282,716.92 | 3,282,716.92 |
| 其他应付款 | 北京世欣顺达小额贷款有限公司 | 84,575.97 | 84,575.97 |
| 其他应付款 | 城乡京润（北京）置业投资有限公司 | 880,000.00 | 880,000.00 |

七、其他承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无。

（二）或有事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至2023年4月30日，本公司承担阶段性担保余额为人民币152,789,711.26元。

八、资产负债表日后事项

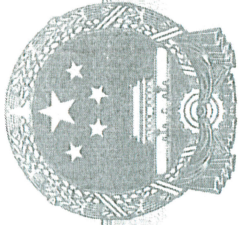
无。

九、其他重要事项

无。

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

二〇二三年五月九日



营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270

(副本)(10-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 张恩军

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、增资、减资、清算等事务；担任企业法律顾问；提供资产评估、房地产评估等咨询业务；受托对委托人的业务活动进行审计；法律、行政法规规定的其他经营活动。(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。)

出资额 1880万元

成立日期 2013年11月22日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

登记机关

2023年01月09日



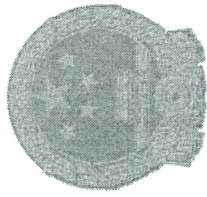
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

仅供报告附件使用



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：张恩军
 主任会计师：
 经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11000010
 批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
 批准执业日期：2013年10月10日

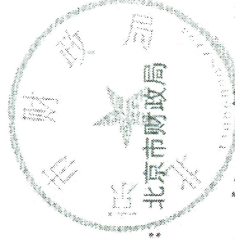


仅供报告附件使用

证书序号：0011908

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》。



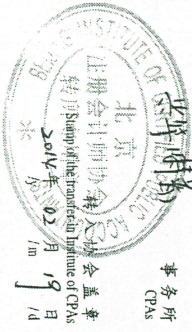
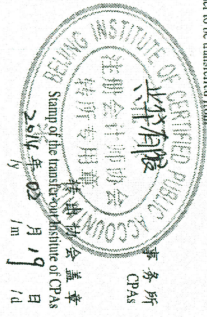
发证机关：北京市财政局
 二〇一三年八月六日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



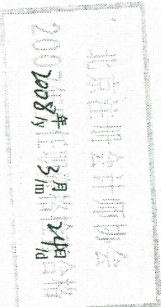
年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 吴亦忻
证书编号: 110000100084
本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after
this renewal.

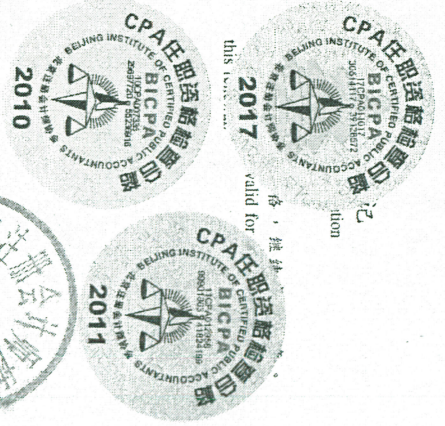


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名: 吴亦忻
Full name: 吴亦忻
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1968年3月3日
Date of birth: 1968年3月3日
工作单位: 北京兴华会计师事务所
Working unit: 北京兴华会计师事务所
身份证号码: 110108680303223
Identity card No.: 110108680303223



年度检验登记
Annual Renewal Registration

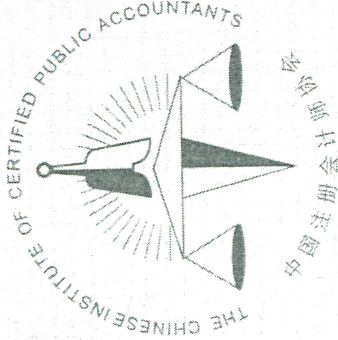
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110000100339

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2022 年 03 月 21 日

年 月 日
/ /



姓名 裴士宇

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1981-05-24

Date of birth

工作单位 北京兴华会计师事务所(特

Working unit

殊普通合伙)

身份证号码

Identity card No. 110224198105244615

