

北京丽富房地产开发有限公司

专项审计报告

大华审字[2021]0011192号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

北京丽富房地产开发有限公司

专项审计报告

(2017年1月1日至2020年10月31日止)

	目录	页次
一、	专项审计报告	1
二、	已审财务报表	
	资产负债表	3
	利润表	5
	现金流量表	6
	财务报表附注	7

专项审计报告

大华审字[2021] 0011192 号

京能置业股份有限公司：

我们接受贵公司委托，审计了北京丽富房地产开发有限公司（以下简称“丽富房地产”或“公司”）的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 10 月 31 日的资产负债表、2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-10 月利润表以及现金流量表，丽富房地产管理层的责任是编制并公允列报财务报表，我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。

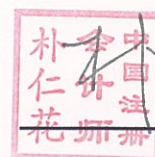
审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。

(此页无正文)



中国注册会计师:



朴仁花

中国注册会计师:



林文忠

二〇二一年一月十二日

资产负债表

2020年10月31日

编制单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2020年10月31日 未审金额	2020年10月31日审 计调整	2020年10月31日已 审金额	2019年12月31日已 审金额	2018年12月31日已 审金额	2017年12月31日已 审金额
流动资产：	1						
货币资金	2	89,205,014.41		89,205,014.41	77,917,429.31	32,405,566.26	252,806,468.17
交易性金融资产	3						
衍生金融资产	4						
应收票据	5						
应收账款		18,203,690.83	36,696,281.27	54,899,972.10	59,253,075.76	57,554,848.37	57,554,848.37
预付款项	6	78,989.53		78,989.53	875,573.56	796,046.66	790,920.00
其他应收款	7	85,547,499.21	56,070.24	85,603,569.45	73,504,583.34	50,000,000.00	-
存货	8	452,151,171.37	29,833,635.80	481,984,807.17	332,533,365.91	212,947,323.85	59,721,371.45
合同资产	9						
持有待售资产	10						
一年内到期的非流动资产	11						
其他流动资产	12	18,127,284.80		18,127,284.80	19,298,709.22	9,875,672.51	1,360,606.34
流动资产合计	13	663,313,650.15	66,585,987.31	729,899,637.46	563,382,737.10	363,579,457.65	372,234,214.33
非流动资产：	14						
债权投资	15						
其他债权投资	16						
长期应收款	17						
长期股权投资	18						
其他权益工具投资	19						
其他非流动金融资产	20						
投资性房地产	21	134,925,700.00		134,925,700.00	134,925,700.00	134,791,000.00	134,714,400.00
固定资产	22	9,996,345.20	-465,833.86	9,530,511.34	9,828,854.00	10,181,239.54	10,551,398.86
在建工程	23						
生产性生物资产	24						
油气资产	25						
无形资产	26	120,641.08		120,641.08	173,145.06		-
开发支出	27						
商誉	28						
长期待摊费用	29						
递延所得税资产	30	40,666,050.06	-14,535,571.33	26,130,478.73	26,130,478.73	26,511,369.96	25,988,719.80
其他非流动资产	31						
非流动资产合计	32	185,708,736.34	-15,001,405.19	170,707,331.15	171,058,177.79	171,483,609.50	171,254,518.66
资产总计	33	849,022,386.49	51,584,582.12	900,606,968.61	734,440,914.89	535,063,067.15	543,488,732.99

资产负债表(续)

2020年9月30日

编制单位: 北京国富房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	行次	2020年10月31日 未审金额	2020年10月31日审 计调整	2020年10月31日已 审金额	2019年12月31日已 审金额	2018年12月31日已 审金额	2017年12月31日 已审金额
流动负债:	1						
短期借款	2						
交易性金融负债	3						
衍生金融负债	4						
应付账款	5	60,506,895.97	72,821,258.71	133,328,154.68	68,813,899.75	77,455,371.47	84,392,946.11
预收款项	6	38,426,056.73	18,588,611.25	57,014,667.98	57,772,987.01	57,739,295.64	27,573,117.55
合同负债	7		-				
应付职工薪酬	8	133,454.76	-	133,454.76	502,050.70	162,352.14	158,023.06
应交税费	9	104,602,654.90	196,111.68	104,798,766.58	104,462,210.66	104,140,682.45	104,049,388.94
其他应付款	10	7,747,083.54	56,070.24	7,803,153.78	6,109,345.90	26,227,566.30	26,048,769.86
持有待售负债	11		-				
一年内到期的非流动负债	12		-				
其他流动负债	13		-				
流动负债合计	14	211,416,145.90	91,662,051.88	303,078,197.78	237,660,494.02	265,725,268.00	242,222,245.62
非流动负债:	15						
长期借款	16	325,740,875.04	-	325,740,875.04	225,740,875.04		-
应付债券	17		-				
其中: 优先股	18		-				
永续债	19		-				
长期应付款	20		-				
预计负债	21		-				
递延收益	22	38,314.08	-	38,314.08	978,125.00	1,048,925.00	1,129,525.00
递延所得税负债	23		14,935,940.81	14,935,940.81	14,507,649.84	13,960,025.69	13,473,739.03
其他非流动负债	24						
非流动负债合计	25	325,779,189.12	14,935,940.81	340,715,129.93	241,226,649.88	15,008,950.69	14,603,264.03
负债合计	26	537,195,335.02	106,597,992.69	643,793,327.71	478,887,143.90	280,734,218.69	256,825,509.55
所有者权益(或股东权益):	27						
实收资本(或股本)	28	200,000,000.00	-	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具	29		-				
其中: 优先股	30		-				
永续债	31		-				
资本公积	32		-				
减: 库存股	33		-				
其他综合收益	34	47,765,178.02	-10,516,420.87	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15
盈余公积	35	57,917,447.48	61,422.67	57,978,870.15	57,852,883.16	57,730,390.91	57,419,235.39
未分配利润	36	6,144,425.97	-44,538,412.37	-38,413,986.40	-39,547,869.32	-40,650,299.60	-8,004,769.10
所有者权益(或股东权益)总计	37	311,827,051.47	-55,013,410.57	256,813,640.90	255,553,770.99	254,328,848.46	286,663,223.44
负债和所有者权益总计	38	849,022,386.49	51,584,582.12	900,606,968.61	734,440,914.89	535,063,067.15	543,488,732.99

利润表

2017年-2020年10月

编制单位：北京国富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2020年1-10月未审金额	2020年1-10月审计调整	2020年1-10月审定金额	2019年审定金额	2018年审定金额	2017年审定金额
一、营业收入	1	9,810,666.04	690,564.57	10,501,230.61	14,520,480.04	9,884,295.21	9,221,267.28
减：营业成本	2	689,699.08	493,920.01	1,183,619.09	3,901,868.15	593,752.16	1,153,118.44
税金及附加	3	1,674,621.35		1,674,621.35	1,760,915.56	1,352,889.84	-348,466.53
销售费用	4	765,070.78		765,070.78	1,339,942.38	1,598,574.48	1,940,461.42
管理费用	5	4,898,540.00	-11,998.39	4,886,541.61	5,690,209.09	5,079,704.56	6,591,863.66
研发费用	6						
财务费用	7	-154,716.27	-	-154,716.27	-65,618.18	-1,013,597.38	-2,010,190.81
其中：利息费用	8						
利息收入	9	158,401.40		158,401.40	75,999.92	1,014,939.38	2,014,566.27
资产减值损失	10						
信用减值损失	11						
加：其他收益	12					17,405.68	
投资收益（损失以“-”号填列）	13						
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14						
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	15						
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16				134,700.00	76,600.00	236,100.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17						
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	1,937,451.10	208,642.95	2,146,094.05	2,087,863.04	2,366,977.23	2,130,581.12
加：营业外收入	19	939,810.92		939,810.92	70,800.00	161,874.51	85,681.99
减：营业外支出	20	940,399.32		940,399.32			7,720,666.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21	1,936,862.70	208,642.95	2,145,505.65	2,158,663.04	2,528,851.74	-5,503,803.41
减：所得税费用	22	276,345.46	609,290.28	885,635.74	933,740.51	-582,703.42	-2,893,866.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	1,224,922.53	3,111,555.16	-2,609,937.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	1,224,922.53	3,111,555.16	-2,609,937.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25						
五、其他综合收益的税后净额	26						
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	27						
1. 重新计量设定受益计划变动额	28						
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	29						
3. 其他权益工具投资公允价值变动	30						
4. 企业自身信用风险公允价值变动	31						
（二）将重分类进损益的其他综合收益	32						
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	33						
2. 其他债权投资公允价值变动	34						
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	35						
4. 其他债权投资信用减值准备	36						
5. 现金流量套期储备	37						
6. 外币财务报表折算差额	38						
六、综合收益总额	39	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	1,224,922.53	3,111,555.16	-2,609,937.04
七、每股收益：	40						
（一）基本每股收益	41						
（二）稀释每股收益	42						

现金流量表
2017年-2020年10月

编制单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	2020年1-10月金额	2019年度金额	2018年度金额	2017年度金额
一、经营活动产生的现金流量：	1				
销售商品、提供劳务收到的现金	2	5,007,498.00	1,803,506.00	30,000,000.00	54,726,987.00
收到的税费返还	3	6,969,597.04			
收到其他与经营活动有关的现金	4	5,926,705.55	8,745,564.90	12,054,347.89	14,928,773.79
经营活动现金流入小计	5	17,903,800.59	10,549,070.90	42,054,347.89	69,655,760.79
购买商品、接受劳务支付的现金	6	74,926,400.74	131,572,606.78	162,636,296.57	13,746,431.49
支付给职工以及为职工支付的现金	7	8,461,211.10	10,593,259.71	9,702,191.12	9,592,062.03
支付的各项税费	8	1,951,350.61	1,351,959.89	2,157,801.93	55,799,683.42
支付其他与经营活动有关的现金	9	3,397,776.40	24,090,552.82	2,544,850.04	18,940,525.99
经营活动现金流出小计	10	88,736,738.85	167,608,379.20	177,041,139.66	98,078,702.93
经营活动产生的现金流量净额	11	-70,832,938.26	-157,059,308.30	-134,986,791.77	-28,422,942.14
二、投资活动产生的现金流量：	12				
收回投资收到的现金	13				
取得投资收益收到的现金	14				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			51,000.00	7,315.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16				
收到其他与投资活动有关的现金	17				
投资活动现金流入小计	18	-	-	51,000.00	7,315.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	40,912.00	228,184.00	19,180.00	143,252.00
投资支付的现金	20				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21				
支付其他与投资活动有关的现金	22				
投资活动现金流出小计	23	40,912.00	228,184.00	19,180.00	143,252.00
投资活动产生的现金流量净额	24	-40,912.00	-228,184.00	31,820.00	-135,937.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25				
吸收投资收到的现金	26				
取得借款收到的现金	27	100,000,000.00	225,740,875.04		
发行债券收到的现金	28				
收到其他与筹资活动有关的现金	29	25,882,189.27	50,745,759.42	1,145,000,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	30	125,882,189.27	276,486,634.46	1,145,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	31				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	9,838,564.64	2,941,519.69	35,445,930.14	
支付其他与筹资活动有关的现金	33	33,882,189.27	70,745,759.42	1,195,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	34	43,720,753.91	73,687,279.11	1,230,445,930.14	
筹资活动产生的现金流量净额	35	82,161,435.36	202,799,355.35	-85,445,930.14	200,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	36				
五、现金及现金等价物净增加额	37	11,287,585.10	45,511,863.05	-220,400,901.91	171,441,120.86
加：期初现金及现金等价物余额	38	77,917,429.31	32,405,566.26	252,806,468.17	81,365,347.31
六、期末现金及现金等价物余额	39	89,205,014.41	77,917,429.31	32,405,566.26	252,806,468.17

北京丽富房地产开发有限公司 财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

北京丽富房地产开发有限公司（以下简称：本公司）成立于2004年4月21日，经北京市工商行政管理局批准。公司统一社会信用代码为91110105761414005C，公司住所为北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号；法定代表人：吕万宁；注册资本金20,000.00万元，系北京金泰房地产开发有限责任公司出资人民币20,000.00万元，持股比例100.00%；截至2020年10月31日，该公司实际收到投资款20,000.00万元。

公司经营期限自2004年4月21日至2024年4月20日。

北京丽富房地产开发有限公司下设一个分公司：北京丽富房地产开发有限公司大兴分公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营

经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；招标代理；物业管理；建筑装饰、设备租赁；投资咨询；电子商务；技术开发、转让、培训；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备；橡胶制品、工艺美术品；机动车公共停车场服务。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计。

三、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。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：（1）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；（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

3、外币财务报表的折算方法

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；所有者权益类项目除“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。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。

汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（六）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 期末余额达到 100 万元 (含 100 万元) 以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法: 对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 有客观证据表明发生了减值, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项, 再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	坏账准备的计提方法
涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项:

经单独测试后未减值的应收款项 (包括单项金额重大和不重大的应收款项) 以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项, 按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方组合	信用风险	不计提坏账准备
押金备用金组合	款项性质	不计提坏账准备
其他组合	有证据证明不会发生坏账的往来款项, 如与政府机关及相关机构的往来等。	不计提坏账准备

A、对账龄组合, 采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

账龄	非上市公司	
	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内 (含 1 年)	0	0
1 至 2 年 (含 2 年)	2	2
2 至 3 年 (含 3 年)	10	10
3 至 4 年 (含 4 年)	15	15
4 至 5 年 (含 5 年)	25	25
5 年以上	50	50

B、对其他组合, 采用其他方法计提坏账准备的说明如下:

本公司对列入合并范围的母子公司之间、子公司之间的应收款项或有确凿证据表明不存在减值的应收款项不计提坏账准备。

组合名称	计提方法说明
关联方组合	不计提坏账准备
押金备用金组合	不计提坏账准备
其他组合	不计提坏账准备

(4) 本公司坏账损失的确认标准:

在发生下列情况之一时, 按规定程序批准后确认为坏账, 冲销坏账准备。

A、债务人被依法宣告破产、撤销的, 取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料, 在扣除以债务人清算财产清偿的部分后, 对仍不能收回的应收款项, 作为坏账损失;

B、债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡, 其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项, 在取得相关法律文件后, 作为坏账损失;

C、涉诉的应收款项, 已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的, 或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的, 作为坏账损失;

D、逾期3年的应收款项, 具有企业依法催收磋商记录, 并且能够确认3年内没有任何业务往来的, 在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额, 作为坏账损失;

E、逾期3年的应收款项, 债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的, 经依法催收仍未收回, 且在3年内没有任何业务往来的, 在取得境外中介机构出具的终止收款意见书, 或者取得我国驻外使(领)馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后, 作为坏账损失。债务人破产或死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回;

F、债务人较长时间内未偿付其到期债务, 并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(七) 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、自制半成品及在产品、库存商品、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品、短期出租开发产品等。

(2) 发出存货的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制, 存货取得时按实际成本计价。原材料、自制半成品及在产品、库存商品等发出时采用加权平均法计价; 低值易耗品领用时采用一次转销法摊销; 周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

房地产企业开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建筑施工企业建造合同按实际成本计量，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。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

（八）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，每年年末对投资性房地产公允价值进行评估确认。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十一）“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（九）固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限/年	残值率（%）	年折旧率%
房屋及建筑物	14-50	1	1.98-7.07
机器设备	5-20	2	4.90-19.60
运输工具	4-10	1	9.90-24.75
电子设备	3-15	1	6.60-33.00
办公设备	3-15	1	6.60-33.00
酒店业家具	5	1	19.80

类别	使用年限/年	残值率(%)	年折旧率%
其他	3-10	1	9.90-33.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、(十一)。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用。本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已

经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十一）长期资产减值

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

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

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

其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十二）职工薪酬

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

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，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

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司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。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②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，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。资产上限是指公司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；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，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，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：.公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；@公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是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计入当期损益后相关资产成本。

（十三）预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

1、亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

2、重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（十四）收入

1、商品销售收入

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

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。

已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

2、计量

除确认为其他综合收益或直接计入所有者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所有者权益，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。

3、抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳

税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、税项

1、本公司主要的应纳税项列示如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应税收入	11%/5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%
房产税	房产余值/租金收入	1.2%/12%
土地增值税	增值额	30%-50%
城镇土地使用税	城镇土地占用面积	3元/m ²

2、税收优惠政策

无。

六、项目基本情况

（一）项目基本情况概述

北京丽富房地产开发有限公司开发建设了“金泰丽富嘉园项目”和“大兴采育回迁安置房项目”两个项目。

“金泰丽富嘉园项目”原是朝阳区政府的经济适用住房项目，根据2012年8月1日北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第25期，项目产权性质转为定向安置房。项目总用地面积22.67万平方米，其中建设用地面积17.09万平方米，总建筑面积53.69万平方米。2009年开工建设，共分五期开发，现项目一、二、三期已完成大部分销售工作，四期正在开发建设过程中，五期将于301医院用地拆迁后进行开发建设。

“大兴采育回迁安置房项目”是丽富房地产2012年通过招拍挂取得，并于当年开工建设。项目总用地面积为12.93万平方米，其中建设用地面积为11.39万平方米，容积率为2.2，建筑规模为31.51万平方米。2014年1月底完成竣工验收工作；同年，该项目交付使用，并由大兴区政府整体回购。

项目地块具体情况及工程进度情况如下：

1、项目各地块具体情况表

地号	宗地面积 (平方米)	土地证编号	土地证面积 (平方米)	用途	项目名称
053920100150000000	170,867.90	京朝国用 (2012划)第 00225号	33,408.80	城镇住宅 用地	金泰丽富 嘉园
		京朝国用 (2012出)第 00226号	1,796.21	配套商 业、地下 库房	金泰丽富 嘉园
		京朝国用 (2012划)第 00227号	38,157.44	城镇住宅 用地	金泰丽富 嘉园
		京朝国用 (2012出)第 00224号	2,176.72	配套商 业、地下 库房	金泰丽富 嘉园
		京(2018)朝 不动产权第 0000073号	5,538.37	商业(配 套)、地 下车库、 地下仓储	金泰丽富 嘉园
		京(2018)朝 不动产权第 0000083号	41,886.04	城镇住宅 用地	金泰丽富 嘉园
合计	170,867.90		122,963.58		
404041000130000000	113,908.59	京兴国用 (2012出)第 00123号	113,909.00	住宅混合 公建用地 R2二类居 住用地	大兴采育 回迁安置 房

备注：金泰丽富嘉园1-3期中的17#楼暂未取得土地使用权证，金泰丽富嘉园5期项目因301医院占地拆迁的协议暂未签订的原因，暂未取得土地使用权证，17#楼预计与5期项目一起办理土地使用权证。

2、截止到2020年10月31日，各项目工程施工进度情况表

项目名称	分期	工程施工进度
金泰丽富嘉园	1-3期	项目完工
金泰丽富嘉园	4期	1、主体工程：主体封顶； 2、室内装饰工程：7#楼二遍腻子施工；10#楼9-13层二遍腻子完成；11#楼4-7层二遍腻子完成；一单元、二单元二层以上楼梯踏步抹灰完成；

项目名称	分期	工程施工进度
		3、外立面工程：7#楼保温完成到90%；10#楼1-6单元保温板粘贴完成到90%；11#楼1-4单元保温板粘贴完成到80%； 4、外配套工程：未开始； 5、园林园建工程：未开始。
金泰丽富嘉园	5期	1、主体工程：未开始； 2、室内装饰工程：未开始； 3、外立面工程：未开始； 4、外配套工程：未开始； 5、园林园建工程：未开始。
大兴采育回迁安置房		项目完工

3、各项目技术经济指标情况

(1) 丽富嘉园技术经济指标情况

项目	数量	单位	备注
总用地面积	226,725.00	m ²	2007规 (朝)地字 0055号
其中：总建设用地规模	170,867.90	m ²	
代征道路用地规模	55,857.10	m ²	
总建筑面积	536,904.00	m ²	
地上建筑面积	427,170.00	m ²	
地下建筑面积	109,734.00	m ²	
容积率	2.50		
建筑高度	57.60	m	
绿地率	30%	%	
建筑密度	29%	%	
户数	5,056	户	
人口	14,157	人	
机动停车位	2,441	辆	
其中：地上	805	辆	
地下	1,636	辆	
非机动车停车位	10,416	辆	
其中：地上		辆	
地下	10,416	辆	
建筑层数	21	层	

备注：①金泰丽富嘉园1-3期项目已经完成。

②金泰丽富嘉园4期技术经济指标情况如下表

项目	数量	单位	备注
总用地面积	47,424.41	m ²	
总建筑面积	156,698.00	m ²	
地上建筑面积	119,600.00	m ²	
商品住宅建筑面积	102,828.00	m ²	
公建	6,778.00	m ²	
小学	7,500.00	m ²	
幼儿园	2,100.00	m ²	
地下建筑面积	37,098.00	m ²	
地下配套	7,604.00	m ²	
人防车位	11,934.00	m ²	
非人防	2,960.00	m ²	
容积率	2.5		
建筑高度	52.9	m	
绿地率	30%	%	
建筑密度	29%	%	
户数	1,366	户	
人口	3,825	人	
机动停车位	710	辆	
其中：地上	95	辆	
地下	615	辆	
非机动车位	2,732	辆	
其中：地上		辆	
地下	2,732	辆	

③金泰丽富嘉园5期暂未开工。

(2) 大兴采育回迁安置房技术经济指标情况

项目	数量	单位	备注
总用地面积	113,908.59	m ²	
总建筑面积	315,126.00	m ²	
地上建筑面积	250,598.00	m ²	

项目	数量	单位	备注
其中：住宅建筑面积	219,465.00	m ²	住宅阳台按全面积计算建筑面积
居住区公共服务设施	9,963.00	m ²	
非配套商业用房	21,170.00		
地下建筑面积	64,528.00	m ²	
其中：自行车库	9,137.00		
地下车库	27,731.00	m ²	
戊类库房	2,436.00	m ²	
设备用房	4,727.00	m ²	
非配套商业用房	6,149.00	m ²	
人防及人防通道	14,348.00		
容积率	2.20		
绿地率	31%	%	
建筑密度	21.50	%	
户数	2,938	户	
人口	8,227	人	
机动停车位	2,194	辆	
其中：地上	958	辆	
地下	1,236	辆	
建筑层数	1~18	层	

(二) 项目“五证”取得情况

1. 项目“五证”整体情况表

证照名称	丽富嘉园1-3期	丽富嘉园4期	丽富嘉园5期	大兴采育回迁安置房	备注
土地使用权证	部分取得	√	未取得	√	
建设用地规划许可证	√	√	√	√	
建设工程规划许可证	√	√	未取得	√	
建设工程施工许可证	√	√	未取得	√	
商品房销售许可证	不适用	不适用	不适用	不适用	详见备注

备注：

- (1) 金泰丽富嘉园1-3期17#楼部分土地未取得土地使用权证；
- (2) 金泰丽富嘉园1-5期的建设用地规划许可证是同一个证件；
- (3) 金泰丽富嘉园5期因301医院拆迁暂时未完成，未能取得土地使用权证，未开始开

发；

(4) 金泰丽富嘉园项目是以经济适用房审批并立项，因此未办理商品房销售许可证；

(5) 大兴采育回迁安置房是以回房安置房立项并审批，后转为定向安置房，因此未办理商品房销售许可证。

(三) 项目截止到2020年10月31日开发情况

公司目前正在开发的是金泰丽富嘉园项目4期，5期因未完成拆迁，暂未开发。

4期实际开发进度情况如下：

楼号	类别	设计层数 (地上/地下)	建设进度	交付时间	备注
3#	高层	19/1	主体封顶	暂未确定	
7#	高层	16/3	主体封顶	暂未确定	
10#	高层	13/3	主体封顶	暂未确定	
11#	高层	14/3	主体封顶	暂未确定	
配建	小学	4/1	主体封顶	暂未确定	
配建	幼儿园	3/0	主体封顶	暂未确定	

(四) 项目截止到2020年10月31日销售情况

截止到2020年10月31日，大兴采育回迁安置房项目于2014年已由大兴区政府整体回购。金泰丽富嘉园项目（一、二、三期）可售物业面积共计217,913.94平方米，已售面积共计201,795.39平方米。其中已售住宅合计2,717套，合计面积184,810.27平方米；已售商业合计60套，合计面积16,136.03平方米，商业部分全部经过网签；已售库房面积849.09平方米。剩余可售未售面积16,118.55平方米，其中商业部分剩余1套，面积12,165.48平方米，住宅部分剩余16套，面积1,399.59平方米，剩余库房面积2,553.48平方米。

1、金泰丽富嘉园1-3期销售情况

(1) 销售汇总情况如下：

物业类型	可售面积m ²	已售面积m ²	未售面积m ²	已售套数	未售套数
住宅	186,209.86	184,810.27	1,399.59	2,717	16
商业	28,301.51	16,136.03	12,165.48	60	1
库房	3,402.57	849.09	2,553.48		
合计	217,913.94	201,795.39	16,118.55	2,777	17

(2) 销售明细情况如下:

楼号	可售面积m ²	已售面积m ²	未售面积m ²	已售套数	未售套数	物业性质	备注
13#楼	15,865.08	15,223.99	641.09	197	7	住宅	一期
14#楼	23,507.40	23,507.40		300		住宅	一期
17#楼	15,687.52	15,085.58	601.94	197	7	住宅	一期
18#楼	24,685.44	24,685.44		320		住宅	一期
4#楼	9,110.30	9,110.30		204		住宅	二期(廉租房)
5#楼	10,458.40	10,458.40		250		住宅	二期(廉租房)
6#楼	10,975.02	10,975.02		260		住宅	二期(廉租房)
9#楼	13,950.86	13,950.86		176		住宅	二期
1#楼	8,279.68	8,279.68		128		住宅	三期
2#楼	15,070.08	15,070.08		192		住宅	三期
15#楼	18,857.70	18,857.70		240		住宅	三期
19#楼	19,762.38	19,605.82	156.56	253	2	住宅	三期
13#楼	1,528.66	1,528.66		6		商业	一期
14#楼	1,851.56	1,851.56		10		商业	一期
17#楼	12,165.48		12,165.48			商业	一期
4#楼	7,570.79	7,570.79		8		商业	二期
9#楼	1,034.66	1,034.66		8		商业	二期
1#楼	938.58	938.58		8		商业	三期
2#楼	1,728.79	1,728.79		12		商业	三期
15#楼	1,482.99	1,482.99		8		商业	三期
17#楼	102.79		102.79			库房	一期
4#楼	266.85		266.85			库房	二期
5#楼	424.80	424.80				库房	二期
6#楼	424.29	424.29				库房	二期
9#楼	1,286.89		1,286.89			库房	二期
1#楼	896.95		896.95			库房	三期
合计	217,913.94	201,795.39	16,118.55	2,777		—	—

备注：截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目17#楼商业楼面积共计12,165.48m²均已签购房意向书，其中于2018年5月16日与北京正元金泰商业管理有限公司签订购房意向协议书，约定购买面积11,214.49m²，并于签约当期收到定金30,000,000.00元；于2012年6月4

日与自然人姜辉签订意向购房申请单，约定购买面积950.99m²，并于签约当期收到定金7,000,000.00元。

2、金泰丽富嘉园各楼栋销售金额及回款情况

(1) 销售金额及回款汇总情况如下：

物业类型	已售面积(m ²)	已售套数	均价(元/平方米)	合同总价(元)	回款金额(元)	应收金额(元)
住宅	184,810.27	2,717	8,394.44	1,551,377,903.09	1,496,477,930.99	54,899,972.10
商业	16,136.03	60	26,812.15	432,641,709.00	432,641,709.00	
库房	849.09		6,486.50	5,507,622.20	5,507,622.20	
合计	201,795.39	2,777		1,989,527,234.29	1,934,627,262.19	54,899,972.10

备注：均价等于合同总价除以已售面积，各楼栋实际销售单价见销售明细表。

(2) 销售金额及回款明细情况如下：

楼号	已售面积(m ²)	已售套数	单价(元/平方米)	合同总价(元)	回款金额(元)	应收金额(元)
13#楼	15,223.99	197	8,348.99	127,104,940.27	127,104,940.27	
14#楼	23,507.40	300	8,348.99	196,263,047.53	196,263,047.53	
17#楼	13,178.14	176	8,348.99	110,024,159.08	94,831,541.22	15,192,617.86
17#楼	1,907.44	21	9,208.04	17,563,783.82	17,563,783.82	
18#楼	24,685.44	320	8,348.99	206,098,491.71	184,912,188.13	21,186,303.58
4#楼	6,430.80	144	6,486.50	41,713,384.20	41,713,384.20	
4#楼	2,679.50	60	6,500.31	17,417,571.48	17,417,571.48	
5#楼	10,458.40	250	6,486.50	67,838,411.60	67,838,411.60	
6#楼	10,975.02	260	6,486.50	71,189,467.20	71,189,467.20	
9#楼	13,950.86	176	9,208.04	128,460,076.91	128,460,076.91	
1#楼	1,716.48	32	8,348.99	14,330,831.02	14,330,831.02	
1#楼	6,563.20	96	9,208.04	60,434,208.13	60,434,208.13	
2#楼	15,070.08	192	9,208.04	138,765,899.44	138,765,899.44	
15#楼	18,857.70	240	9,208.04	173,642,455.91	173,642,455.91	
19#楼	19,605.82	253	9,208.04	180,531,174.79	162,010,124.13	18,521,050.66
住宅小计	184,810.27	2,717		1,551,377,903.09	1,496,477,930.99	54,899,972.10
9#楼	1,034.66	8	28,474.63	29,461,564.00	29,461,564.00	
14#楼	1,851.56	10	27,235.52	50,428,195.00	50,428,195.00	

楼号	已售面积 (m ²)	已售 套数	单价(元/ 平方米)	合同总价(元)	回款金额(元)	应收金额 (元)
13#楼	1,528.66	6	32,573.27	49,793,450.00	49,793,450.00	
1#楼	938.58	8	23,850.00	22,385,133.00	22,385,133.00	
2#楼	1,728.79	12	25,513.08	44,106,766.00	44,106,766.00	
15#楼	1,482.99	8	31,006.27	45,981,981.00	45,981,981.00	
4#楼	7,570.79	8	25,160.47	190,484,620.00	190,484,620.00	
商业小计	16,136.03	60		432,641,709.00	432,641,709.00	
5#楼	424.80		6,486.50	2,755,465.20	2,755,465.20	
6#楼	424.29		6,486.50	2,752,157.00	2,752,157.00	
库房小计	849.09			5,507,622.20	5,507,622.20	
合计	201,795.39	2777		1,989,527,234.29	1,934,627,262.19	54,899,972.10

备注:

①住宅楼中4号楼、5号楼、6号楼为廉租房，其余住宅楼为定向安置楼，“北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要（第25期）”决定金泰丽富嘉园定向安置房总成本摊入可售面积单方造价为每平方米8,348.99元，廉租房总成本折合总建筑面积单方造价为每平方米6,486.50元。

②金泰丽富嘉园用于三岔河村回迁安置房源76,111.66平方米（包含住宅楼1#、2#、9#、15#、17#、19#楼），根据《朝阳区金泰丽富嘉园定向安置房项目成本价格重新测算报告》及北京市国土资源局朝阳分局下发的（京国土朝用【2015】99号）文件及文件意见，确定该项目成本核定价格由原来的每平方米8,348.99元变更为每平方米9,208.04元。

③公司与北京市朝阳区公共租赁住房发展运营中心签订的“房屋收购协议”约定收购5#、6#楼廉租房，价款6,486.50元/平方米。公司与北京市朝阳区公共租赁住房发展运营中心签订的“房屋收购协议”约定收购4#楼廉租房的8层至19层，共计144套，建筑面积6,430.80平方米，价款6,486.50元/平方米。公司与北京市东城区住房保障服务中心签订的“金泰丽富嘉园廉租房收购协议”中约定收购4#楼廉租房的3层至7层共计60套，预测建筑面积2,685.20平方米，价款6,486.50元/平方米。

④4#楼廉租房的3层至7层实测建筑面积2,679.50平方米，与收购协议中预测建筑面积2,685.20平方米测存在差异5.70平方米，房款按收购协议收取，因此实际房屋单价6,500.31

元/平方米高于政府核定价6,486.50万元/平方米；收购协议中第八条“面积差异结算”中约定实测面积与预测面积发生误差的，双方同意不论建筑面积误差为多少，均以实测面积进行房屋价款的结算，具体情况，另行签订补充协议，但公司并未对差异部分签订补充协议。

⑤截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目销售回款金额1,934,627,262.19元，尚有应收住宅房款金额54,899,972.10元。应收房款涉及17#楼、18#楼、19#楼，其中19#住宅楼应收款18,521,050.66元，应收已售部分的政府补差价金额为18,655,543.53元，差额134,492.87元为预收19#楼未售部分（2套房，面积合计156.56平方米）的政府重新核价后的补差价金额（即8,348.99元/m²变更为9,208.04元/m²的应补价差金额）；17#楼应收款15,192,617.86元和18#应收款21,186,303.58元均为已售住宅房款的政府补差价金额。

3、金泰丽富嘉园可售未售物业情况

(1) 可销售未售物业汇总情况

楼号	未售面积 (m ²)	未售套数	性质
13#楼	641.09	7	住宅
17#楼	601.94	7	住宅
19#楼	156.56	2	住宅
17#楼	12,165.48		商业
地下库房	2,553.48		库房
合计	16,118.55		

(2) 可销售未售物业明细情况

楼号	单元号	房间号	未售面积 (m ²)	备注
13#楼	1	301	91.37	住宅
13#楼	1	304	91.87	住宅
13#楼	2	204	91.37	住宅
13#楼	2	2104	91.37	住宅
13#楼	3	301	91.87	住宅
13#楼	1	201	91.37	住宅
13#楼	1	204	91.87	住宅
17#楼	1	101	74.47	住宅
17#楼	1	104	90.54	住宅
17#楼	2	101	73.97	住宅
17#楼	2	104	90.64	住宅

楼号	单元号	房间号	未售面积 (m ²)	备注
17#楼	2	204	90.64	住宅
17#楼	2	2104	90.64	住宅
17#楼	3	2104	91.04	住宅
19#楼	2	201	78.28	住宅
19#楼	3	104	78.28	住宅
17#楼			12,165.48	商业
17#楼			102.79	库房
1#楼			896.95	库房
4#楼			266.85	库房
9#楼			1,286.89	库房
合计			16,118.55	

备注：（1）未售库房面积2,553.48平方米，规划用途为戊类库房，除17#楼库房102.79平方米无证外其余均办理了房屋所有权证；

（2）17#楼未售商业部分已签购房意向书。

4、金泰丽富嘉园剩余货值情况

截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目各业态可售未售情况概括：可售未售物业面积共计16,118.55平方米，其中：住宅16套，面积合计1,399.59平方米；商业1套，面积合计12,165.48平方米；地下库房面积2,553.48平方米。

其中：住宅和商业部分可售未售及剩余货值情况如下：

楼号	类别	可售未售面积 (m ²)	可售未售套数	销售单价 (元/平方米)	剩余货值 (元)
13#楼	住宅	641.09	7	8,348.99	5,352,454.00
17#楼	住宅	601.94	7	8,348.99	5,025,591.04
19#楼	住宅	156.56	2	9,208.04	1,441,610.74
17#楼	商业	11,214.49		30,000.00	336,434,700.00
17#楼	商业	950.99		22,500.00	21,397,275.00
合计		13,565.07	16		369,651,630.78

备注：（1）13#、17#、19#住宅楼销售单价数据来源于政府核定价，17#商业楼销售单价来源于已签订的购房意向书。

（2）17#楼11,214.49平方米商业房产目前已出租，账面结转为投资性房地产。

(五) 金泰丽富嘉园项目销售模式

金泰丽富嘉园项目物业类型包含住宅、商业和库房，住宅分为定向安置房和廉租房，住宅销售价格均为政府核定价格，商业销售均通过网签，库房销售中除5#楼库房和6#楼库是和整栋楼的廉租房打包签订的回购协议进行销售，其余库房均未销售。

(六) 主要税务情况

1、土地增值税缴纳情况

截止到2020年10月31日，大兴采育回迁安置房土地增值税汇算清缴已完成，根据北京安瑞普税务师事务所有限公司出具的土地增值税汇算清缴报告，大兴采育回迁安置房的应缴纳土地增值税金额为0.00元。

截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目1-3期可售建筑面积217,913.94m²，已售面积201,795.39m²，销售房款1,989,527,234.29元。公司未缴纳土地增值税，账面计提金额103,954,879.19元，经测算需缴纳土地增值税76,906,704.78元，测算金额与账面计提存在差异27,048,174.41元。2019年公司与北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司签订咨询协议，进行金泰丽富嘉园项目1-3期土地增值税的测算，截止到2020年10月31日，测算结果未形成正式报告，依据其测算表初稿，土地增值税应缴纳金额为49,779,575.62元，与账面计提存在差异54,175,303.57元。

2、土地使用税缴纳情况

年度	税额标准 (元/m ²)	土地总面积	实际纳税 面积	应缴金额	实缴金额	备注
2017	3	1,967.81	1,967.81	5,903.43	5,903.43	
2018	3	49,392.22	7,506.18	21,133.96	21,133.96	地块“金泰丽富 A 地块东半部分”面积 47,424.41 m ² ，于 2018 年 1 月 30 日取得不动产权证。该地块中 41,886.04 m ² 属划拨土地，用途为城镇住宅用地，免缴土地使用税；5,538.37 m ² 为出让取得，用途商业（配套）、地下车库、地下仓储。
2019	3	49,392.22	7,506.18	22,518.54	22,518.54	
2020.1-10	3	49,392.22	7,506.18	22,518.54	22,518.54	
合计	—	—	—	72,074.47	72,074.47	—

3、房产税缴纳情况

年度	从价计征房产原值	应缴金额	出租房产租金收入	应缴金额	合计应缴金额	实缴金额
2017	96,443,739.71	290,269.28	6,470,997.14	776,519.66	1,066,788.94	1,066,788.94
2018	96,443,739.71	290,269.29	6,336,471.50	760,376.58	1,050,645.87	1,050,645.87
2019	96,443,739.71	290,269.29	6,513,821.02	781,658.52	1,071,927.81	1,071,927.81
2020.1-10	96,443,739.71	290,269.29	6,708,987.54	805,078.50	1,095,347.79	1,095,347.79
合计	—	1,161,077.15	—	3,123,633.26	4,284,710.41	4,284,710.41

七、审计情况

(一) 截至2020年10月31日的资产、负债及所有者权益情况

1、未审财务状况

截至2020年10月31日，北京丽富房地产开发有限公司未审资产总额为849,022,386.49元；未审负债总额为537,195,335.02元；未审所有者权益为311,827,051.47元。

2、审计调整情况

项目	2020年10月31日未审金额	审计调整	2020年10月31日审定金额	说明
流动资产：				
货币资金	89,205,014.41		89,205,014.41	
应收账款	18,203,690.83	36,696,281.27	54,899,972.10	说明1
预付账款	78,989.53		78,989.53	
其他应收款	85,547,499.21	56,070.24	85,603,569.45	说明2
存货	452,151,171.37	29,833,635.80	481,984,807.17	说明3
其他流动资产	18,127,284.80		18,127,284.80	
流动资产合计	663,313,650.15	66,585,987.31	729,899,637.46	
非流动资产：				
投资性房地产	134,925,700.00		134,925,700.00	
固定资产原值	13,983,846.46	-269,638.06	13,714,208.40	说明4
累计折旧	3,987,501.26	196,195.80	4,183,697.06	说明5
无形资产	120,641.08		120,641.08	
递延所得税资产	40,666,050.06	-14,535,571.33	26,130,478.73	说明6
非流动资产合计	185,708,736.34	-15,001,405.19	170,707,331.15	
资产总计	849,022,386.49	51,584,582.12	900,606,968.61	
流动负债：				
应付账款	60,506,895.97	72,821,258.71	133,328,154.68	说明7
预收账款	38,426,056.73	18,588,611.25	57,014,667.98	说明8
应付职工薪酬	133,454.76		133,454.76	
应交税费	104,602,654.90	196,111.68	104,798,766.58	说明9

项目	2020年10月 31日未审金额	审计调整	2020年10月31 日审定金额	说明
其他应付款	7,747,083.54	56,070.24	7,803,153.78	说明 10
流动负债合计	211,416,145.90	91,662,051.88	303,078,197.78	
长期借款	325,740,875.04		325,740,875.04	
递延收益	38,314.08		38,314.08	
递延所得税负债		14,935,940.81	14,935,940.81	说明 11
非流动负债合计	325,779,189.12	14,935,940.81	340,715,129.93	
负债合计	537,195,335.02	106,597,992.69	643,793,327.71	
所有者权益：				
实收资本	200,000,000.00		200,000,000.00	
其他综合收益	47,765,178.02	-10,516,420.87	37,248,757.15	说明 12
盈余公积	57,917,447.48	61,422.67	57,978,870.15	说明 13
未分配利润	6,144,425.97	-44,558,412.37	-38,413,986.40	说明 14
所有者权益合计	311,827,051.47	-55,013,410.57	256,813,640.90	
负债和所有者权益总计	849,022,386.49	51,584,582.12	900,606,968.61	

3、主要调整事项说明

说明1：应收账款调增36,696,281.27元。（1）应收机场二通道款项，与政府协商后同意计入金泰丽富嘉园4期开发成本中，企业计入开发成本，但实际性质仍然是应收款项，因此调增应收账款36,378,921.43元。（2）2020年销售1套金泰丽富嘉园1-3期住宅，应收朝阳区东坝乡人民政府款调增317,359.84元。

说明2：其他应收款调增56,070.24元，是其他应收款负值重分类至其他应付款。

说明3：存货调增29,833,635.80元。（1）应收机场二通道款项，与政府协商后同意计入金泰丽富嘉园4期开发成本中，企业计入开发成本，但实际性质仍然是应收款项，因此调减存货36,378,921.43元。（2）结转已销售1套金泰丽富嘉园1-3期房产，调减存货505,217.10元。

（3）冲回金泰富丽嘉园1-3期项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本，因留存未售房产的金泰富丽嘉园1-3期调增存货144,906.84元。（4）金泰丽富嘉园4期总包完工进度与入账金额差异调增67,512,614.60元。（5）根据合同台账调整已结算未支付的开发成本，调增41,520.83元。（6）东坝丽富嘉园项目1-3期财务咨询费用计入开发成本调减存货981,267.94元。

说明4：固定资产原值调减269,638.06元。（1）冲回金泰丽富嘉园1-3期项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本，开发成本结转为固定资产原值—房屋建筑物调增46,717.14元。（2）东坝丽富嘉园项目1-3期财务咨询费用计入开发成本调减固

定资产原值—房屋建筑物316,355.20元。

说明5：累计折旧调增196,195.80元。（1）因固定资产的原值变化调减累计折旧52,276.09元。（2）根据固定资产折旧测算差异调增248,471.89元。

说明6：递延所得税资产调减14,535,571.33元。（1）因冲销金泰丽富嘉园1-3期预提成本，影响递延所得税资产调减14,446,012.77元。（2）因冲销大兴采育回迁安置房预提成本，影响递延所得税资产调减89,558.56元。

说明7：应付账款调增72,821,258.71元。（1）冲销金泰丽富嘉园1-3期预提成本调减54,857,617.09元。（2）根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本及应付账款调增60,492,201.46元。（3）金泰丽富嘉园4期总包完工进度与入账金额差异调增67,512,614.60元。

（4）根据合同台账调整已结算未支付的开发成本，调增应付账款41,520.83元。（5）冲销大兴采育回迁安置房预提成本调减1,035,707.71元。（6）根据合同台账调整大兴采育回迁安置房正确的开发成本及应付账款调增668,246.62元。

说明8：预收账款调增18,588,611.25元，（1）调整2020年销售一套金泰丽富嘉园1-3期住宅，预收结转为收入调减预收账款388,317.10元。（2）调整地下库房暂未交付，房款调整为预收款项调增18,976,928.35元。

说明9：应交税费调增196,111.68元。（1）2020年销售1套金泰丽富嘉园1-3期住宅调增应交税费-增值税（销项税）15,112.37元。（2）调整2020年所得税调增应交税费-所得税180,999.31元。

说明10：其他应付款调增56,070.24元，是其他应收款负值重分类至其他应付款。

说明11：递延所得税负债调增14,935,940.81元。因存货转为投资性房地产，投资性房地产以公允价值计量，公允价值的变化形成应纳税暂时性差异，调增递延所得税负债调增14,935,940.81元。

说明12：其他综合收益调减10,516,420.87元。（1）因存货转为投资性房地产时的原值变化影响其他综合收益调增1,899,831.51元。（2）因存货转为投资性房地产，投资性房地产以公允价值计量，公允价值的变化形成应纳税暂时性差异，计提递延所得税负债调减其他综合收益12,416,252.38元。

说明13：盈余公积调增61,422.67元。（1）补提2020年1-10月盈余公积125,986.99元。（2）冲销多提的2019年盈余公积81,625.26元。（3）补提2018年17,060.94元。

说明14：未分配利润调减44,558,412.37元。（1）2020年销售一套1-3期房产，应当从预收结转收入690,564.57元，同时结转成本505,217.10元。（2）冲回金泰丽富嘉园1-3期项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本影响未分配利润调减5,122,855.31元。（3）金泰丽富嘉园项目1-3期财务咨询费用计入开发成本影响未分配利润调减3,465,283.64元。（4）因存货转为投资性房地产，投资性房地产以公允价值计量，公允价值的变化形成应纳税暂时性差异影响未分配利润调减2,519,688.43元。（5）冲销金泰丽富嘉园1-3期预提成本，影响递延所得税资产及所得税费用，因此影响未分配利润调减14,446,012.77元。（6）固定资产折旧测算差异调减未分配利润248,471.89元。（7）冲回大兴采育回迁安置房项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本影响未分配利润调增277,902.53元。（8）调整2020年所得税调减未分配利润180,999.31元。（9）补提2018-2020年10月盈余公积，影响未分配利润调减61,422.67元。（10）调整地下库房暂未交付，房款调整为预收款项调减未分配利润18,976,928.35元。

（二）2020年1-10月经营成果情况

1、未审经营成果

丽富房地产2020年1-10月未审净利润1,660,517.24元。

2、审计调整情况

项目	2020年1-10月 未审金额	审计调整	2020年1-10月 审定金额	说明
一、营业收入	9,810,666.04	690,564.57	10,501,230.61	说明1
减：营业成本	689,699.08	493,920.01	1,183,619.09	说明2
税金及附加	1,674,621.35		1,674,621.35	
销售费用	765,070.78		765,070.78	
管理费用	4,898,540.00	-11,998.39	4,886,541.61	说明3
财务费用	-154,716.27		-154,716.27	
二、营业利润	1,937,451.10	208,642.95	2,146,094.05	
加：营业外收入	939,810.92		939,810.92	
减：营业外支出	940,399.32		940,399.32	
三、利润总额	1,936,862.70	208,642.95	2,145,505.65	
减：所得税费用	276,345.46	609,290.28	885,635.74	说明4
四、净利润	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	

3、主要调整事项说明

说明1：营业收入调增690,564.57元，为2020年销售一套金泰丽富嘉园1-3期住宅企业未入账调整。

说明2：营业成本调增493,920.01元，为2020年销售一套金泰丽富嘉园1-3期住宅企业未入账调整。

说明3：管理费用调减11,998.39元，为固定资产折旧调整。

说明4：所得税费用调增609,290.28元。（1）因投资性房地产公允价值计量影响所得税-递延所得税调增428,290.97元。（2）调增2020年所得税180,999.31元。

（三）审定的财务状况及经营成果

截至2020年10月31日，丽富房地产审定资产总额为900,606,968.61元；审定负债总额为643,793,327.71元；审定所有者权益为256,813,640.90元。

1、资产状况

（1）货币资金

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
现金				
银行存款	252,806,468.17	32,405,566.26	77,917,429.31	89,205,014.41
合计	252,806,468.17	32,405,566.26	77,917,429.31	89,205,014.41

货币资金期末审定金额明细

项目	账号	币别	金额	备注
广发银行股份有限公司北京安贞支行	137151520010000240	人民币	92,216.94	一般户
广发银行股份有限公司北京安贞支行	9550880044016700177	人民币	82,154,010.07	监管专户
广发银行股份有限公司北京安贞支行	9550880044016700267	人民币	352.90	监管专户
广发银行股份有限公司北京安贞支行	137151520010000256	人民币	103,828.25	大兴基本户
北京银行西单支行	01090371520120109026574	人民币	19,531.28	一般户
中国工商银行京奥嘉园支行	0200148519000004695	人民币	6,004,431.08	基本户
中国工商银行陶然亭支行	0200049119200151930	人民币	752,648.20	一般户
中国建设银行北京鼎昆支行	11001079600053007133	人民币	3,393.17	一般户
中国建设银行北京鼎昆支行	4532420129402011	人民币	74,602.52	报销账户
合计			89,205,014.41	

(2) 应收账款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
应收账款	57,554,848.37	57,554,848.37	59,253,075.76	54,899,972.10
合计	57,554,848.37	57,554,848.37	59,253,075.76	54,899,972.10

应收账款期末审定金额明细情况

单位名称	性质	原值	坏账准备	净值
北京市朝阳区东坝乡人民政府	房款	54,899,972.10		54,899,972.10
合计		54,899,972.10		54,899,972.10

(3) 预付账款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
预付账款	790,920.00	796,046.66	875,573.56	78,989.53
合计	790,920.00	796,046.66	875,573.56	78,989.53

预付账款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	2020年10月31日
广联达科技服务有限公司	服务款	76,779.39
中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	汽油费	2,210.14
合计		78,989.53

(4) 其他应收款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
其他应收款		50,000,000.00	73,504,583.34	85,603,569.45
合计		50,000,000.00	73,504,583.34	85,603,569.45

其他应收款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	账龄及坏账计提比例	账面原值	坏账准备	金额
北京金泰房地产开发有限责任公司	本金及利息	不计提	85,601,569.45		85,601,569.45
北京浩正扬威商贸有限公司	水桶押金	不计提	2,000.00		2,000.00
合计			85,603,569.45		85,603,569.45

(5) 存货

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
库存商品	39,703,464.88	39,703,464.88	37,060,444.61	36,566,524.59
开发成本	20,017,906.57	173,243,858.97	295,472,921.30	445,418,282.58
合计	59,721,371.45	212,947,323.85	332,533,365.91	481,984,807.17

存货期末审定金额明细情况

项目名称	金额
1-3期库存商品	36,566,524.59
4期开发成本合计	445,418,282.58
其中：土地征用及拆迁补偿费	71,857,346.42
前期工程费	13,183,120.86
基础设施费	4,794,072.89
建筑安装工程费	314,638,498.04
开发间接费	40,945,244.37
合计	481,984,807.17

(6) 其他流动资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
其他流动资产	1,360,606.34	9,875,672.51	19,298,709.22	18,127,284.80
合计	1,360,606.34	9,875,672.51	19,298,709.22	18,127,284.80

其他流动资产期末审定金额明细情况

单位名称	金额
待抵扣进项税	17,743,201.87
营业税	360,096.19
交城市维护建设费	13,992.25
教育费附加	5,996.71
地方教育费附加	3,997.78
合计	18,127,284.80

(7) 投资性房地产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
投资性房地产	134,714,400.00	134,791,000.00	134,925,700.00	134,925,700.00
合计	134,714,400.00	134,791,000.00	134,925,700.00	134,925,700.00

投资性房地产期末审定金额明细情况

项目	投资性房地产原值	公允价值变动	金额
投资性房地产	83,062,490.47	51,863,209.53	134,925,700.00
合计	83,062,490.47	51,863,209.53	134,925,700.00

(8) 固定资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
固定资产	10,551,398.86	10,181,239.54	9,828,854.00	9,530,511.34
合计	10,551,398.86	10,181,239.54	9,828,854.00	9,530,511.34

固定资产期末审定金额明细情况

项目	固定资产原值	累计折旧	金额
房屋及建筑物	11,788,839.42	2,285,561.23	9,503,278.19
运输工具	1,275,797.41	1,260,531.44	15,265.97
工具仪器	643,481.57	631,757.99	11,723.58
其他	6,090.00	5,846.40	243.60
合计	13,714,208.40	4,183,697.06	9,530,511.34

(9) 无形资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
无形资产			173,145.06	202,440.56
累计摊销				81,799.48
合计			173,145.06	120,641.08

无形资产期末审定金额明细情况

项目	无形资产原值	累计摊销	金额
软件	202,440.56	81,799.48	120,641.08
合计	202,440.56	81,799.48	120,641.08

(10) 递延所得税资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
递延所得税资产	25,988,719.80	26,511,369.96	26,130,478.73	26,130,478.73
合计	25,988,719.80	26,511,369.96	26,130,478.73	26,130,478.73

递延所得税资产期末审定金额明细情况

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

预收房款	567,035.71	141,758.93
土地增值税	103,954,879.19	25,988,719.80
合计	104,521,914.90	26,130,478.73

2、负债状况

(1) 应付账款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
应付账款	84,392,946.11	77,455,371.47	68,813,899.75	133,328,154.68
合计	84,392,946.11	77,455,371.47	68,813,899.75	133,328,154.68

应付账款期末审定金额明细情况:

单位名称	款项性质	金额
北京航天勘察设计研究院	建设工程勘察合同	262,629.95
北京鉴衡兴业建设工程有限检测公司	土壤氡气检测(委托)合同	10,048.00
北京东方胜图勘测咨询有限公司	测绘工程咨询协议书	80,000.00
北京冠亚伟业民用建筑设计有限公司市政工程设计分公司	市政工程及内部排水工程设计费	500,600.00
中鼎纪元(北京)国际工程设计有限公司	景观工程设计合同	56,500.00
北京中建源建筑工程有限公司	建设工程招标代理合同	201,843.69
北京天城合业房地产经纪有限公司	合作协议(财务用)	2,788.09
北京大地万川测绘有限公司	金泰丽富嘉园房屋测绘工程(北区)	301,584.96
北京新兴华安测绘有限公司	金泰丽富嘉园房屋测绘工程(南区)	236,210.27
北京涛林环境工程有限公司	中水处理技术咨询合同	36,000.00
北京希福电气安装工程有限公司	建设工程施工合同及预算书(014、015 变压器拆移费)	12,600.00
北京星远福源电力设备安装有限公司	临电 1#2#箱变迁移工程合同	34,514.00
北京广顺源装饰有限公司	围墙施工合同书	1,000.00
北京华茂蒂商贸中心	户外广告制作合同	400.00
北京华茂蒂商贸中心	项目围墙广告制作合同	400.00
北京广顺源装饰有限公司	办公室建筑装饰及相关工程	15,227.00
北京广顺源装饰有限公司	办公室建筑装饰改造工程	6,023.00
北京天文弘装饰工程有限公司	设计合同	5,300.00

单位名称	款项性质	金额
北京市朝阳区东坝乡人民政府	拆迁协议书	1,354,670.42
北京市朝阳区东坝乡人民政府	征地补偿安置协议-补充协议	54,500,000.00
中国新兴保信建设总公司	13#14#17#18#楼施工总承包合同	0.05
总包：中国新兴保信建设总公司	一期塑钢门窗 17#18#专业分包	24,477.84
总包：中国新兴保信建设总公司	一期消防系统专业分包	45,895.44
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	二期消防系统专业分包	305,246.14
总包：中国新兴保信建设总公司	一期户门及单元门专业分包	5,000.00
北京国风建业门窗制造有限公司	一二期首层钢结构雨篷工程	9,830.00
总包：北京市朝阳区田华建筑集团公司	1#楼消防专业分包	12,112.00
总包：中国新兴保信建设总公司	15#、19#楼降水基坑支护及地基处理工程	13,731.05
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	4#楼商业部分铝合金门窗工程	26,110.40
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	三期 2#及 1#变电所消防工程	16,847.00
总包：中国新兴保信建设总公司	17#商业门窗工程	32,986.45
北京京源水仪器仪表有限公司	一、二期中水水表采购	6,195.20
北京京源水仪器仪表有限公司	三期 2#楼中水水表采购	653.00
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	二期采光顶、泻爆口钢结构及彩钢板门头工程	9,403.65
总包：中国新兴保信建设总公司	15#19#楼消防专业分包	93,876.00
北京国风建业门窗制造有限公司	2#4#4S 店 15#结构雨篷工程	15,035.71
北京旷代科技有限公司	4#楼商业弱电系统工程	15,486.00
总包：中国新兴保信建设总公司	15#19#户门及单元门	26,606.41
北京安迪盛安全系统自动化有限公司	4#楼商业消防工程	7,088.00
北京京源水仪器仪表有限公司	15#19#中水水表采购	1,612.80
北京市帅佳建筑装饰工程有限公司	项目零星工程	144,996.10
北京首佳诚商贸有限责任公司	1#2#9#楼灯箱广告、4#楼顶大字及楼体标牌工程	10,948.90
北京矿建建设集团有限公司	17#公建改造合同	44,196.57

单位名称	款项性质	金额
北京矿建建设集团有限公司	4#公建改造合同	23,000.87
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	4#5#1-10层户内装修	81,291.47
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	6#1-10层户内装修	0.08
北京致恒基力咨询有限公司	电力监理合同	135,000.00
北京富坤华机电设备有限公司	电梯临时运行协议	24,000.00
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	中水设备专业分包（二期）	31,280.00
总包：中国新兴保信建设总公司	中水设备专业分包（一期）	27,978.10
北京京通万达科技发展有限公司	现场改造合同	22,118.90
北京万博装饰工程有限公司	二期E1、E2户型样板间装修	1,811.15
深圳市中意厨房设备有限公司北京分公司	13#、9#楼样板间橱柜订货及安装合同	600.00
北京市公用工程设计监理公司	燃气工程设计合同	99,262.00
北京盈果建筑工程有限公司	室外弱电工程	258,331.70
北京朝阳电力实业开发总公司	低压配电及高基配电独立工程	56,016.23
北京安迪盛安全系统自动化有限公司	消防预埋管工程	519,131.00
北京首佳诚商贸有限责任公司	篮球场地板铺装工程	2,754.58
北京朝阳电力实业开发总公司	外电源工程合同	87,301.29
北京通水管道安装有限公司	大市政焦庄路给水合同	384,605.90
北辰正方建设集团有限公司	东坝中路、雨污水及道路工程	377,452.94
北京绿茵大地园林绿化工程有限公司	2#15#19#楼室外园林合同	0.20
北京首佳诚商贸有限责任公司	交通标识	1,000.00
北京京能建设集团有限公司	7#楼等五项工程总包	37,276,239.40
北京市帅佳建筑装饰工程有限公司	零星工程	27,593.55
中国新兴建筑工程有限责任公司	小学等二项施工合同	9,116,581.22
中国新兴建筑工程有限责任公司	3#楼总包	21,119,793.98
北辰正方集团北京工程有限公司	污水管道疏通工程	13,927.28
华优建筑设计院	工程款	140,000.00
北京安迪盛安全系统自动化有限公司	工程款余款	1.00
北京建工新燕幕墙装饰工程有限公司	工程款余款	1.86
北京中电兴发科技有限公司	工程款余款	1.25

单位名称	款项性质	金额
北京市市政四建设工程有限公司	工程款余款	0.10
北京德华中大空调设备有限公司	工程款余款	1.27
廊坊中油华宇石化工程有限公司北京二分公司	工程款余款	1.31
北京华电兴成工程设计有限责任公司	大兴采育项目建设工程技术 服务合同补充合同	6,500.00
北京东方华太工程咨询有限公司	工程招标代理	202,500.00
中国新兴保信建设总公司北京大兴采育分部	建筑安装施工总承包工程 三标段	2,214,950.73
中国新兴保信建设总公司北京大兴采育分部	建筑安装施工总承包工程 三标段补充协议	1,082,732.13
中国新兴保信建设总公司	建筑安装总承包工程一、 二、三标段补充协议四	90,411.96
中国新兴保信建设总公司	建筑安装总承包工程一、 二、三标段补充协议五	414,770.28
中国新兴保信建设总公司	建筑安装总承包工程一、 二、三标段补充协议六	543,290.24
北京中迅龙臣设备安装有限公司	大兴采育项目电梯维修保养 合同	284,700.00
北京中迅龙臣设备安装有限公司	大兴采育项目电梯设备供 应及安装补充协议二	4,820.22
北京光环电信集团	通信管线设备移改工程施 工协议	138,000.00
北京绿秀江山园林绿化工程有限公司	大兴项目代征绿地工程	31,726.40
合计		133,328,154.68

备注：北京矿建建筑安装有限责任公司与北京京能建设集团有限公司是同一家公司，丽富嘉园项目1-3期签定合约的公司名称为北京矿建建筑安装有限责任公司，后该公司更名为北京京能建设集团有限公司。

(2) 预收账款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
预收账款	27,573,117.55	57,739,295.64	57,772,987.01	57,014,667.98
合计	27,573,117.55	57,739,295.64	57,772,987.01	57,014,667.98

预收账款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	金额
北京正元宜嘉商业管理有限公司	房款	28,571,428.57
姜辉	房款	7,000,000.00

单位名称	款项性质	金额
北京正元宜嘉商业管理有限公司	租金	746,653.77
北京正元宜嘉商业管理有限公司	房款税金	1,428,571.43
北京市朝阳区东坝乡人民政府	房款	134,591.59
北京市朝阳区东坝乡人民政府	地下库房预收款	18,976,928.35
北京中恒国瑞科技发展有限公司	房租	51,447.62
北京丰科创投科技有限公司	房租	50,057.14
中国联合网络通信有限公司北京市分公司	房租	19,942.91
北京日升天信科技股份有限公司	房租	12,514.28
北京市朝阳区东坝第二社区卫生服务中心	房租	8,822.07
北京寰信通信技术有限公司	房租	7,279.00
北京山姆速源洗衣科技有限公司	房租	6,431.25
合计		57,014,667.98

注：①预收款“姜辉”7,000,000.00元为房款定金，2012年6月4日公司与“姜辉”签订意向购房申请单，约定购买17#一层位置房屋面积950.99平方米，意向单价22,500.00元/平方米，并于签约当期收到定金7,000,000.00元。②预收款“北京正元宜嘉商业管理有限公司”房款(含税金)合计30,000,000.00元为房款定金，2018年5月16日公司与“北京正元金泰商业管理有限公司”签订购房意向协议书，约定购买面积11,214.49m²，购买单价30,000.00元/平方米，并于签约当期收到定金30,000,000.00元。③预收款项中，预收北京市朝阳区东坝乡人民政府房款18,976,928.35元为地下库房款项，根据《北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第25期》文件，地下库房成本已包含在核定价格中，由于该地下库房尚未完成交付，产权仍然属于丽富房地产，暂未实现销售，未达到收入确认条件，因此已收房款中分摊到地下库房的部分，应作为预收款项，不应确认收入。

(3) 应付职工薪酬

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
补充医疗保险	125,344.76	125,344.76	125,344.76	125,344.76
工会经费	32,678.30	37,007.38	43,105.94	8,110.00
工资			295,800.00	
劳务费			37,800.00	

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
合计	158,023.06	162,352.14	502,050.70	133,454.76

(4) 应交税费

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
应交税费	104,049,388.94	104,140,682.45	104,462,210.66	104,798,766.58
合计	104,049,388.94	104,140,682.45	104,462,210.66	104,798,766.58

应交税费期末审定金额明细情况

项目	金额
增值税	557,227.61
企业所得税	263,490.49
土地增值税	103,954,879.19
个人所得税	23,169.29
合计	104,798,766.58

(5) 其他应付款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
应付利息			344,019.66	1,833,090.08
其他应付款	26,048,769.86	26,227,566.30	5,765,326.24	5,970,063.70
合计	26,048,769.86	26,227,566.30	6,109,345.90	7,803,153.78

①应付利息期末审定数明细情况

项目	金额
银行借款利息	1,833,090.08
合计	1,833,090.08

②其他应付款期末审定数明细情况

单位名称	款项性质	金额
公共维修基金	公共维修基金	3,051,066.00
北京正元宜嘉商业管理有限公司	押金	2,290,125.99
养老保险	养老保险	179,909.44
北京京西建筑勘察设计院有限公司	设计咨询服务费	161,310.00
党组织工作经费	工作经费	98,935.10
北京金泰房地产开发有限责任公司	社保、公积金	56,070.24
住房公积金	住房公积金	48,085.00

单位名称	款项性质	金额
电费	电费	41,975.92
党建活动经费	党建活动经费	10,800.00
基本医疗保险	基本医疗保险	8,302.02
北京市朝阳区东坝第二社区卫生服务中心	租赁保证金	6,947.00
失业保险	失业保险	4,428.19
北京寰信通信技术有限公司	租赁保证金	3,275.60
生育保险返还	生育保险返还	3,039.00
李响	押金	3,000.00
北京日升天信科技有限公司	汇错款项	2,119.20
北京山姆速源洗衣科技有限公司	租赁保证金	675.00
合计		5,970,063.70

(6) 长期借款

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
长期借款			225,740,875.04	325,740,875.04
合计			225,740,875.04	325,740,875.04

长期借款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	金额
北京银行西单支行	贷款本金	63,537,236.04
广发银行安贞支行	贷款本金	262,203,639.00
合计		325,740,875.04

(7) 递延收益

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
绿色建筑标识奖励金	1,129,525.00	1,048,925.00	978,125.00	38,314.08
合计	1,129,525.00	1,048,925.00	978,125.00	38,314.08

(8) 递延所得税负债

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
递延所得税负债	13,473,739.03	13,960,025.69	14,507,649.84	14,935,940.81
合计	13,473,739.03	13,960,025.69	14,507,649.84	14,935,940.81

递延所得税负债期末审定数明细情况

项目	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	59,743,763.24	14,935,940.81
合计	59,743,763.24	14,935,940.81

3、所有者权益状况

(1) 实收资本

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00

实收资本期末审定金额情况

项目	金额
北京金泰房地产开发有限责任公司	200,000,000.00
合计	200,000,000.00

(2) 盈余公积

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
法定盈余公积	57,419,235.39	57,730,390.91	57,852,883.16	57,978,870.15
合计	57,419,235.39	57,730,390.91	57,852,883.16	57,978,870.15

(3) 其他综合收益

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
其他综合收益	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15
合计	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15

(4) 未分配利润

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
未分配利润	-8,004,769.10	-40,650,299.60	-39,547,869.32	-38,413,986.40
合计	-8,004,769.10	-40,650,299.60	-39,547,869.32	-38,413,986.40

4、经营成果

(1) 营业收入

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
主营业务收入				
其中：保障房收入-住宅	1,443,818.67		3,334,984.18	690,564.57
保障房收入-商业	-1,789,561.88			

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
小计	-345,743.21		3,334,984.18	690,564.57
其他业务收入				
其中：房屋建筑物出租	6,214,317.33	6,404,624.87	6,620,437.28	5,234,646.26
利息收入	3,343,441.36	2,922,104.30	3,306,210.72	678,278.97
其他收入	8,872.52	9,499.41		11,420.62
电费		548,066.63	1,258,847.86	3,865,081.25
水费	379.28			
车辆租赁收入				21,238.94
小计	9,567,010.49	9,884,295.21	11,185,495.86	9,810,666.04
合计	9,221,267.28	9,884,295.21	14,520,480.04	10,501,230.61

(2) 营业成本

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
主营业务成本				
其中：保障房成本	1,144,245.92		2,643,020.27	493,920.01
小计	1,144,245.92		2,643,020.27	493,920.01
其他业务成本				
其中：支付个税返还	8,872.52	9,499.41		11,420.62
电费		584,252.75	1,258,847.88	678,278.46
小计	8,872.52	593,752.16	1,258,847.88	689,699.08
合计	1,153,118.44	593,752.16	3,901,868.15	1,183,619.09

(3) 税金及附加

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
营业税	-1,879,040.00			
城市维护建设税	25,703.22	27,669.67	34,843.98	15,764.10
房产税	1,066,788.94	1,050,645.87	1,071,927.81	1,095,347.79
土地使用税	5,903.44	21,133.96	22,518.56	22,518.56
车船税	7,500.00	6,000.00	4,600.00	4,600.00
印花税	406,318.40	227,676.30	12,441.60	285,142.50
教育费附加	11,015.67	11,858.42	14,933.14	6,756.05
地方教育费附加	7,343.78	7,905.62	9,955.42	4,504.04
环境保护税			529,695.05	239,988.31

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
合计	-348,466.55	1,352,889.84	1,700,915.56	1,674,621.35

注：2017年度因业主与公司终止购房合同，预收房款退回，故向税务机关申请退回已缴纳的营业税 1,879,040.00 元，城建税 131,532.80 元，教育费附加 56,371.20 元，地方教育费附加 37,580.80 元，共计 2,104,524.80 元。

(4) 销售费用

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
职工薪酬	1,755,191.21	1,439,937.58	893,157.38	574,604.29
物业管理费	101,580.36	109,880.87	423,526.82	161,343.34
折旧摊销费	770.00			8,179.94
办公费	4,437.62	14,902.08	7,931.60	7,557.00
水电费	11,926.02	8,718.21	7,210.08	5,662.31
劳动保护费	22,923.53	4,415.24	2,813.58	5,191.56
车辆费用	41,657.68	13,511.65	4,291.00	2,532.34
差旅费	1,975.00	1,441.00	1,011.92	
修理费		3,316.00		
制作费		1,071.85		
租赁费		1,380.00		
合计	1,940,461.42	1,598,574.48	1,339,942.38	765,070.78

(5) 管理费用

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
职工薪酬	3,909,013.53	3,716,182.59	4,085,799.51	3,643,082.70
折旧费	444,143.49	347,951.89	371,962.02	295,024.89
聘请中介机构费	545,721.42	223,107.16	50,735.85	350,735.85
物业管理费	711,838.99	117,123.48	565,987.32	111,336.42
办公费	112,914.94	102,488.14	124,144.67	93,402.10
租赁费	122,916.00	100,300.00		
咨询费	157,925.09	87,019.77	119,943.85	219,818.87
业务招待费	156,426.69	70,000.12	36,771.26	17,364.35
残疾人就业保障金	73,766.93	69,172.80	70,103.31	
供暖费		63,607.46		

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
车辆费用	200,090.25	54,890.28	27,203.96	18,016.99
党组织工作经费		48,845.70	50,089.40	
水电费	40,424.56	34,539.14	29,496.01	19,841.19
劳动保护费	94,609.13	23,209.84	9,525.73	25,449.31
差旅费	3,567.96	8,430.01	5,012.82	908.50
修理费	3,843.14	5,702.23	7,448.38	11,408.61
党建活动经费		5,400.00	5,400.00	
材料及低值易耗品	3,661.54	1,604.80	465.00	955.98
会议费		129.15		
其他	11,000.00		130,120.00	
无形资产摊销				28,629.81
宣传费				50,566.04
合计	6,591,863.66	5,079,704.56	5,690,209.09	4,886,541.61

(6) 财务费用

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
利息收入	2,014,566.27	1,019,291.10	71,648.20	158,401.40
手续费	4,375.46	5,693.72	6,030.02	3,685.13
合计	-2,010,190.81	-1,013,597.38	-65,618.18	-154,716.27

(7) 其他收益

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
其他补贴		17,405.68		
合计		17,405.68		

(8) 公允价值变动收益

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
投资性房地产公允价值变动	236,100.00	76,600.00	134,700.00	
合计	236,100.00	76,600.00	134,700.00	

(9) 营业外收入

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
保安服务费	71,600.00	80,600.00	70,800.00	
稳岗补贴	13,937.80			
非流动资产处置利得	144.19	41,864.51		
违约金收入		39,410.00		
绿化公司园林喷灌款				939,810.92
合计	85,681.99	161,874.51	70,800.00	939,810.92

注：保安服务及绿化公园园林喷灌款均为绿色建筑标识奖励金，此政府补助为专款专用性质款项。

(10) 营业外支出

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
非流动资产处置损失	171.07			
对外捐赠				588.40
绿化公司园林喷灌款				939,810.92
罚款支出	7,719,895.45			
合计	7,720,066.52			940,399.32

(11) 所得税费用

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
当期所得税费用	4,358,387.35	-652,096.36	2,695.84	457,344.51
递延所得税费用	-7,252,253.72	69,392.94	931,044.67	428,291.23
合计	-2,893,866.37	-582,703.42	933,740.51	885,635.74

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方为本单位提供担保

单位名称	关联方关系	本期担保额	2019年度担保额
北京京煤集团有限责任公司	同一最终控制方	325,740,875.04	225,740,875.04

(二) 关联方应收应付款余额

项目名称	关联方	2019年12月31日余额	2020年10月31日余额
其他应收款	北京金泰房地产开发有限责任公司	73,504,583.34	85,601,569.45
其他应付款	北京金泰房地产开发有限责任公司		56,070.24

项目名称	关联方	2019年12月31日余额	2020年10月31日余额
应付账款	北京京能建设集团有限公司		37,813,615.58

注：截至2020年10月31日，其他应收款--北京金泰房地产开发有限责任公司78,000,000.00元为资金拆借款。其中：2018年签订50,000,000.00元借款协议，年利率为6.5%，合同到期日为2020年6月25日，款项至今未归还，于2020年6月25日签订续借款合同；2019年12月20日签订10,000,000.00元借款协议，借款期限1年，年利率为6.5%，于2020年12月19日签订续借款合同；2019年9月19日签订10,000,000.00元借款协议，借款期限1年，年利率6.5%，于2020年9月18日签订续借款合同；2020年5月20日签订8,000,000.00元借款协议，借款期限1年，年利率6.5%。以上借款均按期计提利息，截至2020年10月31日，应收未收利息收入为7,601,569.45元。

九、重要事项说明

（一）税前扣除未实际发生对应服务的财务顾问费导致纳税滞纳金损失

2012年，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）与北京金泰房地产开发有限责任公司、北京太伟控股（集团）有限公司、北京丽富房地产开发有限公司、北京京煤集团有限责任公司签订《关于金泰丽富嘉园项目及大兴采育项目之股权投资协议》。协议规定，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）向丽富房地产投资3.92亿元。

2013年10月15日，各方重新签订协议，协议规定，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）向丽富房地产投入资金4.00亿元，其中3.92亿元用于收购股权，0.08亿元在股权收购完成后，以股东贷款方式投入到项目公司。根据《股权投资协议》“第九条股权回购”的条款规定，投资期限为“自甲方工商登记成为公司的股东之日起至甲方向原股东发出回购通知（或甲方书面确认原股东有权回购）且甲方实际收到回购价款之日止的期间，甲方总的投资期限为24个月（包含起日及止日）。”

根据工商查询资料，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）的股权投资款于2012年8月8日即投入丽富房地产公司，并于2012年8月8日变更工商登记，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）成为丽富房地产股东。2015年1月26日丽富房地产进行减资工商变更，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）不再是丽富房地产股东。

2013年，丽富房地产与昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）签订《财务顾问协议》及《财务顾问协议之补充协议》，根据协议，丽富房地产向昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）

支付财务顾问费 70,836,934.41 元。

根据《北京市国家税务局第一稽查局税务处理决定书》，公司于 2012 年 9 月至 2014 年 10 月先后向昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）支付财务顾问费 7 笔，合计支付金额 73,574,203.00 元，其中：计入金泰丽富家园开发间接费用-利息支出 38,155,803.00 元，计入大兴分公司大兴彩育项目开发间接费用-利息支出 35,418,400.00 元。经核实，此部分财务顾问费未接受相应的财务顾问服务，属于无实际业务发生的支出。

2017 年 9 月 19 日，税务局下发税务处理决定书，补交所得税 16,793,696.70 元，并缴纳滞纳金 7,719,895.45 元（滞纳金以滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五计算）。

风险提示：税前扣除未实际发生对应服务的财务顾问费导致纳税滞纳金损失。

建议：今后公司按照实际业务发生情况列支相关成本费用，按照所得税法规定进行税前扣除，以免造成滞纳金等损失。

（二）2012-2014 年丽富房地产将向昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）支付财务顾问费计入开发成本，导致开发成本增加

根据《北京市国家税务局第一稽查局税务处理决定书》以及丽富房地产与昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）签订的协议，丽富房地产 2012-2014 年期间计入金泰丽富家园开发间接费用-利息支出 38,155,803.00 元，计入大兴分公司大兴彩育项目开发间接费用-利息支出 35,418,400.00 元，合计 73,574,203.00 元，上述款项不应计入开发成本。

风险提示：将不应计入开发成本的支出计入开发成本，导致补缴所得税风险之外，还将导致项目成本核算不准确，影响结转为资产的项目计量不准确等风险。

建议：丽富房地产核查此事项。

（三）金泰丽富嘉园项目 1-3 期土地增值税未缴纳，账面计提金额与测算金额存在差异

截止到 2020 年 10 月 31 日，金泰丽富嘉园项目 1-3 期可售建筑面积 217,913.94 m²，已售面积 201,795.39 m²，销售房款 1,989,527,234.29 元。公司未缴纳土地增值税，账面计提金额 103,954,879.19 元，经测算土地增值税需缴纳 76,906,704.78 元，测算金额与账面计提存在差异 27,048,174.41 元。2019 年公司与北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司签订咨询协议，进行金泰丽富嘉园项目 1-3 期土地增值税的测算，截止到 2020 年 10 月 31 日，测算结果未形成正式报告。公司未提供与北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司签订的咨询

协议，公司已支付给北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司 400,000.00 元咨询费。

风险提示：金泰丽富嘉园项目 1-3 期已达到土地增值税清算条件，应及时进行清算。

建议：项目公司按税务机关要求进行土地增值税清算，督促北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司履行合同中的未尽事宜，及时出具报告，规避可能存在的税务风险。

（四）截止到 2020 年 10 月 31 日，17#楼未办理不动产权证书

17#楼所占地块涉及 301 医院搬迁腾退，截止到 2020 年 10 月 31 日，该地块未能办理土地使用证和不动产权证。17#楼为金泰丽富嘉园项目 1 期工程，已竣工验收，可售总面积 27,955.79 平方米，其中住宅建筑面积 15,687.52 平方米，已与北京市朝阳区东坝乡人民政府对接完成销售 15,085.58 平方米，未售住宅 7 套合计 601.94 平方米；商业建筑面积 12,165.48 平方米，均已签订购房意向书，并已收取定金 37,000,000.00 元；库房建筑面积 102.79 平方米未销售。

风险提示：该事项会影响已购房业主不能办理不动产权证，已签订购房意向的业主不能进行正常购买程序。

建议：及时办理土地使用权证和不动产权证。

（五）固定资产“房屋”的累计折旧账面金额与测算金额存在差异

根据公司提供的财务资料，2020 年 10 月 31 日，公司账载“房屋”原值 12,058,477.48 元，已提累计折旧 2,089,365.43 元。2012 年 12 月房屋转固，使用年限为 40 年，经测算，截止到 2020 年 10 月 31 日，该房屋应计提累计折旧 2,337,837.32 元，与账面计提金额存在差异 248,471.89 元。

风险提示：该事项影响财务报表的准确性，已按照测算金额进行了审计调整。

建议：项目公司按照测算的应计提累计折旧金额进行账务处理。

（六）应收机场二通道款项 36,378,921.43 元计入 4 期开发成本中，实际仍然是应收款项

根据朝阳区政府朝管字[2008]40 号文件批复，2012 年第 25 次区长办公会及[朝政会(2012)38 号]会议，北京丽富房地产开发有限公司对焦庄机场二通道 119 套拆迁居民定向安置房的销售价格核定为 8,348.99 元/平方米。

根据北京市朝阳区东坝乡人民政府东政函[2018]19 号文，该批回迁居民入住时销售价格按 4,500.00 元/平方米收取，剩余由朝阳区发改委指定负责机场二通道拆迁的公司（北京

宝嘉恒基础设施投资有限公司)向北京丽富房地产开发有限公司代付房款差价36,378,921.43元,由于机场二通道拆迁属政府工程且此项工程已结算完毕,此款项列入到金泰丽富嘉园项目4期开发成本的一部分,以该款项加上实际开发成本的合计金额,作为金泰丽富嘉园项目4期的全部开发成本,按四期实际成本加固定收益再加机场二通道待核价款36,378,921.43元计算金泰丽富嘉园项目4期销售结算款。

风险提示:该事项影响应收账款与开发成本计量的准确性。

建议:丽富房地产核实此事项。

(七)金泰丽富嘉园1-3期与大兴采育回迁安置房项目存在预提开发成本情况,未按照实际发生的开发成本入账情况

金泰丽富1-3期与大兴采育回迁安置房项目存在预提开发成本情况,经过询问公司财务人员及核对合同台账、核对广联达系统合同结算金额,预提开发成本与合同结算金额存在差异。

金泰丽富1-3期预提开发成本金额54,857,617.09元,根据合同台账的结算金额和入账金额的对比,实际应当计入开发成本的金额为60,492,201.46元,差异5,634,584.37元。

大兴采育回迁安置房项目预提开发成本金额1,035,707.71元,根据合同台账的结算金额和入账金额的对比,实际应当计入开发成本的金额为668,246.62元,差异367,461.09元。

风险提示:该事项影响开发成本等的准确性。

建议:按照准确的开发成本对相关科目金额进行调整。

(八)金泰丽富嘉园4期按照开具发票的工程款计入开发成本,已结算未开发票并且未付款的工程款金额未入账

金泰丽富嘉园4期入账的开发成本377,864,147.15元,根据广联达系统及产值审核情况,实际经合同双方确认的完工进度,有67,554,135.43元已审核产值未入账,实际4期的开发成本金额为445,376,761.75元。

未入账款项包含:

施工单位	施工项目	合同金额	结算或审核产值金额	已付款金额	应付金额
北京京能建设集团有限公司	7#楼等五项工程总包	344,375,035.77	214,997,916.73	178,273,194.42	37,276,239.40
北京市帅佳建筑装饰工程有限公司	零星工程	0.00	436,975.98	409,382.43	27,593.55

中国新兴建筑工程有限责任公司	小学等二项施工合同	44,118,180.87	36,909,934.50	27,533,285.85	9,116,581.22
中国新兴建筑工程有限责任公司	3#楼总包	129,827,136.60	83,135,087.39	61,610,575.77	21,119,793.98
北辰正方集团北京工程有限公司	污水管道疏通工程	1,497,000.00	1,532,000.00	1,518,072.72	13,927.28
合计		519,817,353.24	337,011,914.60	269,344,511.19	67,554,135.43

注：结算或审核产值金额减去已付款金额的数额与应付金额有差额，差额为工程罚款、实验费、质保金、扰民费等款项。

根据查看丽富房地产与北京京能建设集团有限公司签订的合同及补充合同，合同约定：工程进度的付款为每个自然月的 21 日提交 20 日以前已经完成并经验收合格的工作内容，按自然月支付当月已完产值的 80%。丽富房地产已按合同进行付款。对已审核需等待工程结算再付款的金额，北京京能建设集团有限公司未向丽富房地产开具发票，丽富房地产也未进行入账处理。

根据查看丽富房地产与中国新兴建筑工程有限责任公司签订的合同及补充合同，合同约定：工程进度的付款为每个自然月的 21 日提交 20 日以前已经完成并经验收合格的工作内容，按自然月支付当月已完产值的 70%。丽富房地产已按合同进行付款。对已审核需等待结算再付款的金额，中国新兴建筑工程有限责任公司未向丽富房地产开具发票，丽富房地产也未进行入账处理。

根据上述情况，丽富房地产已审核产值未开发票并且未付款的工程款金额 67,554,135.43 元。

风险提示：该事项影响开发成本的准确性及实际负债情况的准确性。

建议：丽富房地产核实此事项。

（九）金泰丽富嘉园 1-3 期地下库房未完成交付，应作为预收款项，不应确认收入

预收款项中，预收北京市朝阳区东坝乡人民政府房款 18,976,928.35 元为地下库房款项，根据《北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第 25 期》文件，地下库房成本已包含在核定价格中，由于该地下库房尚未完成交付，产权仍然属于丽富房地产，暂未实现销售，未达到收入确认条件，因此已收房款中分摊到地下库房的部分，应作为预收款项，不应确认收入。

风险提示：该事项影响预收工款的金额。

建议：将此款项调整到预收账款。

十、审计意见

我们认为，北京丽富房地地地产开发有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了丽富房地产 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 10 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

十一、专项审计报告使用范围

本报告仅限于对北京丽富房地产开发有限公司股权收购使用，不得用于其他的目的，否则由此造成的后果，与我所的责任无关。

京能置业股份有限公司

二〇二一年一月十二日



营业执照

(副本) (7-1)



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

统一社会信用代码

91110108590676050Q



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 梁春, 杨雄

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其它业务; 无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



2020年04月08日

登记机关

证书序号: 0000093

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:

二〇一七年 七月

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

会计师事务所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日



