

# 吉首市步步高商业物业管理有限公司

## 审计报告

# 目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—7 页
(一) 资产负债表.....	第 4 页
(二) 利润表.....	第 5 页
(三) 现金流量表.....	第 6 页
(四) 所有者权益变动表.....	第 7 页
三、财务报表附注.....	第 8—33 页



# 审 计 报 告

天健湘审〔2021〕1342号

吉首市步步高商业物业管理有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了吉首市步步高商业物业管理有限公司（以下简称吉首步步高公司）财务报表，包括 2021 年 9 月 30 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年 1-9 月、2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了吉首步步高公司 2021 年 9 月 30 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2021 年 1-9 月、2020 年度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，我们独立于吉首步步高公司，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

吉首步步高公司管理层（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，管理层负责评估吉首步步高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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

吉首步步高公司治理层（以下简称治理层）负责监督吉首步步高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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对吉首步步高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吉首步步高公司不能持续经营。

(五) 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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



中国注册会计师：

赵妍  


中国注册会计师：

夏思  


二〇二一年十月二十七日

# 资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：吉首市步步高商业物业管理有限公司

单位：人民币元

资 产	注释号	2021年9月30日	2020年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2021年9月30日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	10,328.53	31,929.40	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项	8	7,699,828.05	7,630,576.91
预付款项	2	28,029.70	10,185.57	合同负债			
其他应收款	3	12,936,884.98		应付职工薪酬			
存货				应交税费	9	432,656.96	432,499.36
合同资产				其他应付款	10	280.00	6,272,612.38
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		12,975,243.21	42,114.97	流动负债合计		8,132,765.01	14,335,688.65
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	4	503,700,000.00	500,000,000.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	5			预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	11	46,347,932.89	44,904,668.75
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		46,347,932.89	44,904,668.75
无形资产	6			负债合计		54,480,697.90	59,240,357.40
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)	12	12,960,800.00	12,960,800.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产	7	3,227,351.21	5,209,494.85	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		506,927,351.21	505,209,494.85	资本公积	13	220,072,626.33	220,072,626.33
资产总计		519,902,594.42	505,251,609.82	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	14	232,388,470.19	212,977,826.09
				所有者权益合计		465,421,896.52	446,011,252.42
				负债和所有者权益总计		519,902,594.42	505,251,609.82

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 利 润 表

会企02表

编制单位：吉首市步步高商业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	2021年1-9月	2020年度
一、营业收入	1	21,995,055.59	29,321,990.76
减：营业成本			
税金及附加	2	2,844,691.96	3,772,122.39
销售费用			
管理费用		18,200.57	34,291.62
研发费用			
财务费用		21.16	27,995,136.80
其中：利息费用			
利息收入		368.84	360.08
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）	3	3,700,000.00	5,200,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,832,141.90	2,720,439.95
加：营业外收入	4	3,910.00	28,255.95
减：营业外支出	5	0.02	204,019.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,836,051.88	2,544,676.73
减：所得税费用	6	3,425,407.78	-3,245,142.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,410,644.10	5,789,819.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,410,644.10	5,789,819.32
（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			
5. 其他			
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		19,410,644.10	5,789,819.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

会企03表

编制单位：吉首市步步高商业物业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2021年1-9月	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,164,059.49	38,418,667.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,278.84	360.08
经营活动现金流入小计		23,168,338.33	38,419,027.27
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		3,944,287.14	5,238,395.24
支付其他与经营活动有关的现金		19,245,652.06	5,163,075.63
经营活动现金流出小计		23,189,939.20	10,401,470.87
经营活动产生的现金流量净额		-21,600.87	28,017,556.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			27,994,973.32
筹资活动现金流出小计			27,994,973.32
筹资活动产生的现金流量净额			-27,994,973.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		-21,600.87	22,583.08
加：期初现金及现金等价物余额		31,929.40	9,346.32
六、期末现金及现金等价物余额		10,328.53	31,929.40

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表

会计报表  
单位：人民币元

项 目	2021年1-9月						2020年度														
	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	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	所有者权益合计	
		优先 股	永续 债									其他	优先 股								永续 债
一、上年年末余额	12,960,800.00			220,072,626.33					212,977,826.09	446,011,252.42	12,960,800.00			220,072,626.33					243,328,460.10	196,892,973.00	440,221,433.10
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年年初余额	12,960,800.00			220,072,626.33					212,977,826.09	446,011,252.42	12,960,800.00			220,072,626.33					207,188,006.77	440,221,433.10	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									19,410,644.10	19,410,644.10									5,789,819.32	5,789,819.32	
（一）综合收益总额									19,410,644.10	19,410,644.10									5,789,819.32	5,789,819.32	
（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、本期末余额	12,960,800.00			220,072,626.33					232,388,470.19	465,421,896.52	12,960,800.00			220,072,626.33					212,977,826.09	446,011,252.42	

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 吉首市步步高商业物业管理有限公司

## 财务报表附注

2020年1月1日至2021年9月30日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

吉首市步步高商业物业管理有限公司（以下简称公司或本公司）系由金爱、金娟和贺婉芝投资设立，于2006年6月8日在吉首市市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为914331017880455533的企业法人营业执照，注册资本1,296.08元。

本公司经营范围：物业管理；房屋租赁；建筑工程机械与设备经营租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策、会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

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的会计处理方法

公司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。公司按照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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

## （五）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （六）金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）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；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交

易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的后续计量方法

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入当期损益。

### 3) 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

## (3) 金融负债的后续计量方法

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

### 2) 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认

部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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)之和。

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 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、合同资产、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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且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款项及合同资产，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——应收押金保证金组合	用于正常经营各类押金、保证金	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——应收关联方组合	关联往来	
其他应收款——账龄组合	账龄	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

#### (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

##### 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
----	---------	-------------

应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——关联往来组合	关联往来	
应收账款——账龄组合	账龄	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

2) 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 预期信用损失率(%)
1年以内(含,下同)	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	50
4年以上	100

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司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；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(七) 存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用移动加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关



开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

## (八) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业是首次取得在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠计量但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，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，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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的金额计入当期损益。

#### （九）固定资产

##### 1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
机器设备	年限平均法	6-10	5	9.5-15.83
运输设备	年限平均法	5-8	5	11.88-19
信息设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
其他办公设备	年限平均法	6	5	15.83

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十一）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （十二 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权和软件等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40-50
软件	3-10

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### (十三) 职工薪酬

1. 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。

2. 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。

3. 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) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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；

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等三部分，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. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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）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；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### （十四）收入

#### 1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）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；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司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；（2）公司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；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司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；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转

让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的,公司于合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。

#### (十五) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认:(1) 公司能够满足政府补助所附的条件;(2) 公司能够收到政府补助。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;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

##### 2. 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划分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。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,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。

##### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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,难以区分与资产相关或与收益相关的,整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

## 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (十六) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### (十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### (十八) 租赁

公司作为出租人的经营租赁

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费

用予以资本化并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。公司取得的与经营租赁有关的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。

#### （十九）重要会计政策变更说明

##### 1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

（1）本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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、租赁应收款。

执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（2）本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（3）本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

1) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（4）公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第



14号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 其他会计政策变更

1) 会计政策变更的内容和原因

会计政策变更的内容和原因	审批程序
本公司原对投资性房地产采用成本法核算，自2020年12月1日起，改按公允价值计量核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司2020年11月9日董事会审议通过。

2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额
2019年12月31日资产负债表项目	
投资性房地产	286,268,776.59
递延所得税负债	42,940,316.49
未分配利润	243,328,460.10
2019年度利润表项目	
营业成本	-7,895,681.74
公允价值变动收益	5,800,000.00

**四、税（费）项**

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%
房产税	从租计征，按租金收入的12%计缴	12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

(二) 税收优惠

根据《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58号)、

《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告 2012 年第 12 号)的规定,自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税;根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 第 23 号)的规定,自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税;公司属于设立在西部地区的鼓励类产业企业,符合上述规定,报告期内减按 15%计缴企业所得税。

## 五、财务报表项目注释

### (一) 资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

项 目	2021. 9. 30	2020. 12. 31
银行存款	10,328.53	31,929.40
合 计	10,328.53	31,929.40

#### 2. 预付款项

##### (1) 账龄分析

账 龄	2021. 9. 30				2020. 12. 31			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	28,029.70	100.00		28,029.70	10,185.57	100.00		10,185.57
合 计	28,029.70	100.00		28,029.70	10,185.57	100.00		10,185.57

(2) 期末无预付关联方款项。

#### 3. 其他应收款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	2021. 9. 30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	12,936,884.98	100.00			12,936,884.98
合 计	12,936,884.98	100.00			12,936,884.98

##### 2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2021.9.30		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方款项组合	12,936,884.98		
小 计	12,936,884.98		

(2) 应收关联方款项

关联方名称	2021.9.30
步步高投资集团股份有限公司 (以下简称步步高集团公司)	12,936,884.98
小 计	12,936,884.98

4. 投资性房地产

成本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	256,024,331.75			256,024,331.75
小 计	256,024,331.75			256,024,331.75

公允价值变动

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	243,975,668.25	3,700,000.00		247,675,668.25
小 计	243,975,668.25	3,700,000.00		247,675,668.25

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	500,000,000.00	503,700,000.00
合 计	500,000,000.00	503,700,000.00

5. 固定资产

2020 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
信息设备	84,425.15		84,425.15	
其他办公设备	72,847.00		72,847.00	
小 计	157,272.15		157,272.15	

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
信息设备	80,203.89		80,203.89	
其他办公设备	66,794.81	1,028.56	67,823.37	
小 计	146,998.70	1,028.56	148,027.26	

账面价值

项 目	期初数	期末数
信息设备	4,221.26	
其他办公设备	6,052.19	
合 计	10,273.45	

6. 无形资产

2020 年度

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	32,160.00		32,160.00	
小 计	32,160.00		32,160.00	

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软件	32,160.00		32,160.00	
小 计	32,160.00		32,160.00	

账面价值

项 目	期初数	期末数
软件		
合 计		

7. 递延所得税资产

项 目	2021. 9. 30		2020. 12. 31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	21,515,674.74	3,227,351.21	34,729,965.66	5,209,494.85

合 计	21,515,674.74	3,227,351.21	34,729,965.66	5,209,494.85
-----	---------------	--------------	---------------	--------------

8. 预收款项

预收关联方款项

关联方名称	2021.9.30	2020.12.31
步步高商业连锁股份有限公司	7,699,828.05	7,630,576.91
小 计	7,699,828.05	7,630,576.91

9. 应交税费

项 目	2021.9.30	2020.12.31
增值税	122,219.48	122,174.96
城市维护建设税	8,555.36	8,552.25
房产税	293,326.78	293,219.90
教育费附加	3,666.58	3,665.25
地方教育附加	2,444.36	2,443.50
印花税	2,444.40	2,443.50
合 计	432,656.96	432,499.36

10. 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	2021.9.30	2020.12.31
步步高集团公司		6,272,612.38
小 计		6,272,612.38

11. 递延所得税负债

项 目	2021.9.30		2020.12.31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	308,986,219.27	46,347,932.89	299,364,458.31	44,904,668.75
合 计	308,986,219.27	46,347,932.89	299,364,458.31	44,904,668.75

## 12. 实收资本

### (1) 2020 年度

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳前海两型股权投资基金管理有限公司（以下简称深圳前海公司）	12,960,800.00			12,960,800.00
合 计	12,960,800.00			12,960,800.00

### (2) 2021 年 1-9 月

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳前海公司	12,960,800.00		12,960,800.00	
步步高集团公司		12,960,800.00		12,960,800.00
合 计	12,960,800.00	12,960,800.00	12,960,800.00	12,960,800.00

本期增减变动说明：根据深圳前海公司和步步高集团公司签订的股权转让协议，深圳前海公司将其持有的本公司 100%股权转让给步步高集团公司，公司已于 2021 年 6 月 28 日办妥工商变更登记。

## 13. 资本公积

### (1) 2020 年度

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	220,072,626.33			220,072,626.33
合 计	220,072,626.33			220,072,626.33

### (2) 2021 年 1-9 月

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	220,072,626.33			220,072,626.33
合 计	220,072,626.33			220,072,626.33

## 14. 未分配利润

### (1) 明细情况

项 目	2021.9.30	2020.12.31

调整前上期末未分配利润	212,977,826.09	-36,140,453.33
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		243,328,460.10
调整后期初未分配利润	212,977,826.09	207,188,006.77
加:本期净利润	19,410,644.10	5,789,819.32
期末未分配利润	232,388,470.19	212,977,826.09

(2) 期初未分配利润调整说明

如本报告三(十九)所述,公司2020年12月1日开始对投资性房地产改按公允价值进行后续计量,该项会计政策变更采用追溯调整法,影响2020年期初未分配利润243,328,460.10元。

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入

项目	2021年1-9月	2020年度
主营业务收入	21,995,055.59	29,321,990.76
合计	21,995,055.59	29,321,990.76

2. 税金及附加

项目	2021年1-9月	2020年度
城市维护建设税	76,982.70	62,735.68
教育费附加	32,992.58	26,886.66
地方教育附加	21,995.03	17,924.69
印花税	21,995.10	29,205.55
房产税	2,639,406.63	3,566,672.37
土地使用税	51,319.92	68,697.44
合计	2,844,691.96	3,772,122.39

3. 公允价值变动收益

项目	2021年1-9月	2020年度
按公允价值计量的投资性房地产	3,700,000.00	5,200,000.00
合计	3,700,000.00	5,200,000.00

4. 营业外收入

项 目	2021年1-9月	2020年度
面积补差款	3,910.00	28,255.95
合 计	3,910.00	28,255.95

5. 营业外支出

项 目	2021年1-9月	2020年度
赔偿支出		194,774.28
非流动资产报废损失		9,244.89
其他	0.02	
合 计	0.02	204,019.17

6. 所得税费用

项 目	2021年1-9月	2020年度
递延所得税费用	3,425,407.78	-3,245,142.59
合 计	3,425,407.78	-3,245,142.59

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2021年1-9月	2020年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	19,410,644.10	5,789,819.32
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		1,028.56
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		9,244.89



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)	-3,700,000.00	-5,200,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)		27,994,973.32
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)	1,982,143.64	-5,209,494.85
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,443,264.14	1,964,352.24
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-12,954,729.11	2,872.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,202,923.64	2,664,760.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-21,600.87	28,017,556.40
(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	10,328.53	31,929.40
减: 现金的期初余额	31,929.40	9,346.32
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	-21,600.87	22,583.08
2. 现金和现金等价物		
项    目	期末数	上年年末数
(1) 现金	10,328.53	31,929.40
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	10,328.53	31,929.40
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		

(3) 期末现金及现金等价物余额	10,328.53	31,929.40
------------------	-----------	-----------

## 六、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
步步高集团公司	母公司
步步高商业连锁股份有限公司	同一实际控制人
湖南步步高中煌商业管理有限公司	同一实际控制人

### (二) 关联方交易情况

#### 1. 租赁

公司作为出租方

关联方名称	2021年1-9月	2020年度
步步高商业连锁股份有限公司	21,867,601.80	29,068,864.44
湖南步步高中煌商业管理有限公司	127,453.79	253,126.32
小 计	21,995,055.59	29,321,990.76

2. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

## 七、其他重要事项

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	2021年9月30日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
投资性房地产			503,700,000.00	503,700,000.00
出租的建筑物			503,700,000.00	503,700,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			503,700,000.00	503,700,000.00

(续上表)

项 目	2020年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				

投资性房地产			500,000,000.00	500,000,000.00
出租的建筑物			500,000,000.00	500,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			500,000,000.00	500,000,000.00

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

2021年9月30日持续第三层次公允价值计量的投资性房地产项目以开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产涉及的吉首市步步高商业物业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评报字(2021)833号)进行定性以及定量。

2020年12月31日持续第三层次公允价值计量的投资性房地产项目以开元资产评估有限公司出具的《吉首市步步高商业物业管理有限公司以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值资产评估报告》(开元评报字(2021)834号)进行定性以及定量。

### (三) 租赁

公司作为出租人的经营租赁

#### 1. 租赁收入

项目	2021年1-9月	2020年度
租赁收入	21,995,055.59	29,321,990.76

#### 2. 经营租赁资产

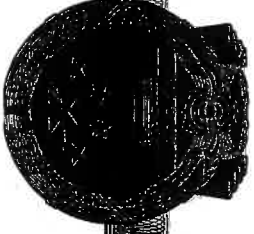
项目	2021.9.30	2020.12.31
投资性房地产	503,700,000.00	500,000,000.00
小计	503,700,000.00	500,000,000.00

#### 3. 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	金额
1年以内	7,649,828.05
合计	7,649,828.05

吉首市步步高商业物业管理有限公司

二〇二一年十月二十七日



# 营业执照

(副本)

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



副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430102584943685L

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 毛育晖

经营范围 审计企业会计报表、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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）

成立日期 2011年11月16日

营业期限

营业场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路二段198号新世纪大厦19楼

登记机关

2021年3月16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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5003041

## 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名 称: 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人: 毛育晖

经 营 场 所: 湖南省长沙市芙蓉中路二段198号新世纪大厦19层

分所执业证书编号: 330000014302

批准执业文号: 湘财会函[2011]24号

批准执业日期: 2011年10月28日



发证机关: 湖南省财政厅

二〇一一年 三 月 十九 日

中华人民共和国财政部制

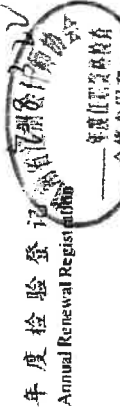
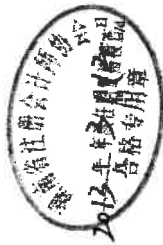
# 会计师事务所分所 执业证书



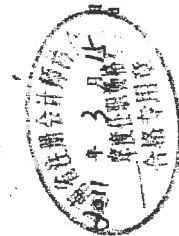
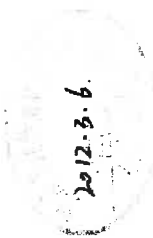
姓名 赵娟  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1983-10-05  
Date of birth  
工作单位 开元信德会计师事务所  
Working unit 有限公司湖南分所  
身份证号码 432522198310052468  
Identity card No.



年度检验合格，继续有效一年。  
Annual Renewal Registration  
合格专用章  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验合格，继续有效一年。  
Annual Renewal Registration  
合格专用章  
This certificate is valid for another year after this renewal.

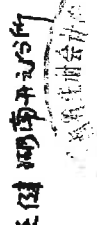


同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2012年2月23日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2012年2月23日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2012年2月23日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2012年2月23日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



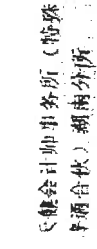
同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2012年2月23日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2011年10月20日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2011年10月20日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2011年10月20日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2011年10月20日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



同意调入  
开元信德湖南分所  
CPA 赵娟 已经委托协会盖章  
2011年12月12日  
注册税务师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

年度检验合格，继续有效一年。  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

年度检验合格，继续有效一年。  
Annual Renewal Registration  
合格专用章



证书编号: 110005490021  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇九年十二月十九日  
Date of Issuance

证书编号:  
No. of Certificate

330000010483

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2018 /y 12 /m 11 /d



### 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  
the renewal.



姓名	夏思维
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1992-01-18
Date of birth	
工作单位	天健会计师事务所(特殊普
Working unit	通合伙)湖南分所
身份证号码	430921199201186166
Identity card No.	

