

甘肃庆河嘉源置业有限公司

审计报告

大华审字[2022]0019408 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



甘肃庆河嘉源置业有限公司

审计报告及财务报表

(2022年1月1日至2022年11月30日止)

| | 目 录 | 页 次 |
|----|----------|------|
| 一、 | 审计报告 | 1-3 |
| 二、 | 已审财务报表 | |
| | 资产负债表 | 1-2 |
| | 利润表 | 3 |
| | 现金流量表 | 4 |
| | 所有者权益变动表 | 5-6 |
| | 财务报表附注 | 1-37 |



审计报告

大华审字[2022]0019408号

甘肃庆河嘉源置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了甘肃庆河嘉源置业有限公司（以下简称庆河嘉源公司）财务报表，包括2022年11月30日的资产负债表，2022年1月-11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，公允反映了庆河嘉源公司2022年11月30日的财务状况以及2022年1月-11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，我们独立于庆河嘉源公司，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

庆河嘉源公司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，庆河嘉源公司管理层负责评估庆河嘉源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庆河嘉源公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督庆河嘉源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，就可能导致对庆河嘉源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告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庆河嘉源公司不能持续经营。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

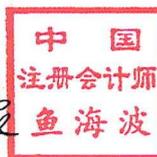


中国注册会计师：



秦宝

中国注册会计师：



鱼海波

二〇二二年十二月二十五日



资产负债表

2022年11月30日

编制单位：甘肃庆河嘉源置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 资产 | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 注释1 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 注释2 | 841,293.87 | 19,157,593.65 |
| 其他应收款 | 注释3 | 23,595.65 | |
| 存货 | 注释4 | 623,588,250.28 | 410,213,185.90 |
| 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 | 注释5 | 11,886,106.76 | 6,331,694.62 |
| 流动资产合计 | | 636,358,621.39 | 435,830,980.79 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 注释6 | 79,988.72 | 60,251.29 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 注释7 | 204,620.45 | 34,488.46 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 284,609.17 | 94,739.75 |
| 资产总计 | | 636,643,230.56 | 435,925,720.54 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

郑瑞侠

郑瑞侠

会计机构负责人：

郑瑞侠

郑瑞侠

资产负债表（续）

2022年11月30日

编制单位：甘肃庆河嘉源置业有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和股东权益 | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 注释8 | 129,484,113.64 | 7,146,691.12 |
| 预收款项 | | | |
| 合同负债 | 注释9 | 154,724.83 | |
| 应付职工薪酬 | 注释10 | 13,531.89 | |
| 应交税费 | 注释11 | 1,221.99 | 10,500.00 |
| 其他应付款 | 注释12 | 211,220,364.30 | 371,132,130.05 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 注释13 | 3,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | 注释14 | 13,925.23 | |
| 流动负债合计 | | 343,887,881.88 | 378,289,321.17 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 注释15 | 237,446,666.66 | |
| 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 | | 237,446,666.66 | |
| 负债合计 | | 581,334,548.54 | 378,289,321.17 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 注释16 | 52,510,000.00 | 52,510,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 注释17 | 7,764,400.00 | 7,764,400.00 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | | |
| 未分配利润 | 注释18 | -4,965,717.98 | -2,638,000.63 |
| 所有者权益合计 | | 55,308,682.02 | 57,636,399.37 |
| 负债和所有者权益总计 | | 636,643,230.56 | 435,925,720.54 |

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

郑瑞侠

郑瑞侠

会计机构负责人：

郑瑞侠

郑瑞侠



利润表

2022年1月-11月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 甘肃庆河嘉源置业有限公司

| 项目 | 附注五 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|------|----------------------|----------------------|
| 一、营业收入 | | | |
| 减: 营业成本 | 注释19 | 562,695.49 | 413,235.60 |
| 税金及附加 | 注释20 | 1,494,033.50 | 1,612,363.26 |
| 销售费用 | 注释21 | 270,436.37 | 621,007.94 |
| 管理费用 | | | |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 注释22 | 1,810.11 | -8,606.17 |
| 其中: 利息费用 | | 853.12 | 11,874.62 |
| 利息收入 | 注释23 | 2,500.00 | |
| 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 | | | |
| 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) | 注释24 | -1,241.88 | |
| 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) | | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |
| 加: 营业外收入 | | | |
| 减: 营业外支出 | | | |
| 三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列) | | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |
| 减: 所得税费用 | | | |
| 四、净利润 (净亏损以“-”号填列) | | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |
| (一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列) | | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |
| (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 | | | |
| 六、综合收益总额 | | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

2022年1月-11月

编制单位：甘肃庆河嘉源置业有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

| 项目 | 附注五 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|-----|----------------------|------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 168,650.06 | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 83,250,661.15 | 46,850,874.70 |
| 经营活动现金流入小计 | | 83,419,311.21 | 46,850,874.70 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 66,262,334.18 | 265,604,382.70 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 1,459,673.72 | 86,165.25 |
| 支付的各项税费 | | 572,627.43 | 402,735.60 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 24,297,974.37 | 2,096,576.61 |
| 经营活动现金流出小计 | | 92,592,609.70 | 268,189,860.16 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -9,173,298.49 | -221,338,985.46 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | | |
| 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 | | | 32,507.92 |
| 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 | | | 32,507.92 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | -32,507.92 |
| 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 | | 240,000,000.00 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | 250,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 240,000,000.00 | 250,000,000.00 |
| 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 | | 9,435,833.30 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 221,500,000.00 | 28,500,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 230,935,833.30 | 28,500,000.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 9,064,166.70 | 221,500,000.00 |
| 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 | | -109,131.79 | 128,506.62 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 128,506.62 | |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 19,374.83 | 128,506.62 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2022年1月-11月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目 | 本期金额 | | | | 所有者权益合计 |
|--------------------|---------------|--------|--------------|---------------|---------------|
| | 实收资本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 盈余公积 | |
| 一、上年年末余额 | 52,510,000.00 | | | | 52,510,000.00 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | |
| 其他 | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 52,510,000.00 | | 7,764,400.00 | | 60,274,400.00 |
| 三、本年增减变动金额 | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | |
| (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. 对所有者的分配 | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | |
| 1. 资本公积转增实收资本 | | | | | |
| 2. 盈余公积转增实收资本 | | | | | |
| 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、本年年末余额 | 52,510,000.00 | | 7,764,400.00 | -4,965,717.98 | 55,308,682.02 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

张印洋

主管会计工作负责人:

张印洋

会计机构负责人:

张印洋

所有者权益变动表

2022年1月-11月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目 | 上期金额 | | | | | |
|--------------------|---------------|--------------|------|------|---------------|---------------|
| | 实收资本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上年年末余额 | | | | | | |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | |
| 其他 | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 52,510,000.00 | 7,764,400.00 | | | -2,638,000.63 | 57,636,399.37 |
| 三、本年增减变动金额 | | | | | -2,638,000.63 | -2,638,000.63 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 52,510,000.00 | 7,764,400.00 | | | | 60,274,400.00 |
| 1. 所有者投入的普通股 | 52,510,000.00 | 7,764,400.00 | | | | 60,274,400.00 |
| 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. 对所有者分配 | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | |
| 1. 资本公积转增实收资本 | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增实收资本 | | | | | | |
| 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、本年期末余额 | 52,510,000.00 | 7,764,400.00 | | | -2,638,000.63 | 57,636,399.37 |

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

李韩印

主管会计工作负责人:

李坤山 郭瑞侠

会计机构负责人:

李坤山 郭瑞侠

甘肃庆河嘉源置业有限公司 2022年1月-11月财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

甘肃庆河嘉源置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于2021年1月19日，法定代表人：韩泽华，注册资本：5,251.00万元，统一社会信用代码：91620500MA71E8EE29。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业，经营范围为：房地产开发、商品房销售；房屋租赁、二手房居间代理；建筑材料、装饰材料、五金交电的批发、零售；供热服务；建筑工程、园林绿化工程；会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表经本公司总经理办公会于2022年12月25日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司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”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 具体会计政策和会计估计提示

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(二) 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。

(三) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(四) 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(五) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(六) 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。

(七) 外币业务

外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(八) 金融工具

在本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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产



或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所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,将金融资产划分为以下三类:

- (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,当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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,且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,则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,按摊余成本进行后续计量,其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失,计入当期损益。除下列情况外,本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。



(2) 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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对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。当该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中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：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。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该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中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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



在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：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。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债



组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对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，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 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) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分



的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则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）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则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，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）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）被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金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移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（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）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）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原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金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。



5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、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租赁应收款、合同资产以及财务担保合同，进行减值会计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，是指本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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项与合同资产、以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：



(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利



变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本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) 本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。

(九) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八) 6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

| 组合名称 | 确定组合的依据 | 计提方法 |
|------|---------|-------------------------------------|
| 组合一 | 银行承兑票据 | 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期计量坏账准备 |
| 组合二 | 商业承兑汇票 | 通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失 |

(十) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八) 6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

| 组合名称 | 确定组合的依据 | 计提方法 |
|------|--------------|--|
| 组合一 | 天庆集团合并范围内关联方 | 参考历史信用损失经验及本公司整体的运营情况，结合当前状况以及对未来经济状况的预期 |



| | | 计量坏账准备 |
|-----|------|-----------------------|
| 组合二 | 账龄组合 | 按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提 |

(十一) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八一) 6. 金融工具减值。

(十二) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八) 6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时, 本公司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判断, 依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

| 组合名称 | 确定组合的依据 | 计提方法 |
|------|----------------------------|---|
| 组合一 | 天庆集团合并范围内关联方 | 参考历史信用损失经验及本公司整体的运营情况, 结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备 |
| 组合二 | 除天庆集团合并范围内关联方外的其他各种应收及暂付款项 | 按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提 |

(十三) 存货

存货的分类

存货是指本公司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。主要包括: 开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地; 开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时, 拟开发土地全部转入开发成本; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入开发成本, 未开发土地仍保留在拟开发土地。

1. 存货的计价方法

存货在取得时, 按成本进行初始计量, 包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

2. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中, 以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确定。

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。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用五五摊销法；
- (2) 包装物采用五五摊销法。
- (3) 其他周转材料采用五五摊销法摊销。

5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

6. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十四) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(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单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八) 6. 金融工具减值。

(十五) 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八) 6. 金融工具减值。



(十六)长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三 / (八)

6.金融工具减值。

(十七)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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|------|---------|--------|---------|
|----|------|---------|--------|---------|



| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|------|------|---------|--------|---------|
| 电子设备 | 直线法 | 3 | 0.00 | 33.33 |
| 办公家具 | 直线法 | 3 | 0.00 | 33.33 |

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本;不符合固定资产确认条件的,在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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



损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十九)使用权资产



本公司对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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十)无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

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，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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. 无形资产的后续计量



本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

| 项目 | 预计使用寿命 | 依据 |
|----|--------|---------|
| 软件 | 3 | 预计可使用年限 |

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期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。

(二十一)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十二)长期待摊费用



1. 摊销方法

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十三)合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十四)职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司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。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本公司比照辞退福利进行会计处理,在符合辞退福利相关确认条件时,将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为负债,一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标



准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利,在职工为本公司提供服务的会计期间,将应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本;除上述情形外的其他长期职工福利,在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算,将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

(二十五) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

该义务是本公司承担的现时义务;

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时,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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十六) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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,采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括:

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额;



2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括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。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十七) 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该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，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。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。

(二十八) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的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履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

(二十九) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注五之递延收益/营业外收入项目注释。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。



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（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当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，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延



所得税资产：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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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；
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十一)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

四、税项

公司主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 | 备注 |
|---------|--------------------------------|------|----|
| 增值税 | 提供建筑、不动产租赁服务，销售不动产， 转让土地使用权 | 9% | |
| | 其他应税销售服务行为 | 6% | |
| 城市维护建设税 | 实缴流转税税额 | 7% | |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% | |
| 房产税 | 按照房产原值的70%为纳税基准 | 1.2% | |

五、财务报表主要项目注释

以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为2022年1月1日，期末余



额均为2022年11月30日，上期发生额为2021年度发生额。

注释1. 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-----------|------------|
| 银行存款 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 合计 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

注释2. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|------------|--------|---------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 609,929.87 | 72.50 | 19,157,593.05 | 100.00 |
| 1至2年 | 231,364.00 | 27.50 | | |
| 合计 | 841,293.87 | 100.00 | 19,157,593.05 | 100.00 |

2. 按预付对象归集的期末余额前三名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 占预付款项总额的比例(%) | 预付款时间 | 未结算原因 |
|-----------------|------------|---------------|------------------|-------|
| 甘肃中环商贸有限公司 | 506,398.48 | 60.19 | 2022年10月、11月 | 尚未结算 |
| 甘肃天庆园林景观工程有限公司 | 250,835.20 | 29.82 | 2021年12月、2022年5月 | 尚未结算 |
| 国网甘肃省电力公司天水供电公司 | 84,060.19 | 9.99 | 2022年7-11月 | 尚未结算 |
| 合计 | 841,293.87 | 100.00 | | |

注释3. 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-----------|------|
| 其他应收款 | 23,595.65 | |
| 合计 | 23,595.65 | |

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|



| 账龄 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|-----------|------|
| 1年以内 | 24,837.53 | |
| 小计 | 24,837.53 | |
| 减：坏账准备 | 1,241.88 | |
| 合计 | 23,595.65 | |

2. 按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------|-----------|--------|
| 往来款 | 24,837.53 | |
| 合计 | 24,837.53 | |

3. 按金融资产减值三阶段披露

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|------|-----------|----------|-----------|------|------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 第一阶段 | 24,837.53 | 1,241.88 | 23,595.65 | | | |
| 第二阶段 | | | | | | |
| 第三阶段 | | | | | | |
| 合计 | 24,837.53 | 1,241.88 | 23,595.65 | | | |

4. 按坏账准备计提方法分类披露

| 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 (%) | | |
| 单项计提预期信用损失的其他应收款 | | | | | | |
| 按组合计提预期信用损失的其他应收款 | 24,837.53 | 100.00 | 1,241.88 | 5.00 | | 23,595.65 |
| 其中：天庆集团合并范围内关联方 | 16,278.53 | 65.54 | 813.93 | 5.00 | | 15,464.60 |
| 除天庆集团合并范围内关联方外的其他各种应收及暂付款项 | 8,559.00 | 34.46 | 427.95 | 5.00 | | 8,131.05 |
| 合计 | 24,837.53 | 100.00 | 1,241.88 | 5.00 | | 23,595.65 |

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 天庆集团合并范围内关联方

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------|-----------|--------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 | 16,278.53 | 813.93 | 5.00 |



| 账龄 | 期末余额 | | |
|----|-----------|--------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 合计 | 16,278.53 | 813.93 | 5.00 |

(2) 除天庆集团合并范围内关联方外的其他各种应收及暂付款项

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------|----------|--------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 8,559.00 | 427.95 | 5.00 |
| 合计 | 8,559.00 | 427.95 | 5.00 |

6. 其他应收款坏账准备计提情况

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|---------|--------------|----------------------|----------------------|----------|
| | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 期初余额 | | | | |
| 期初余额在本期 | | | | |
| —转入第二阶段 | | | | |
| —转入第三阶段 | | | | |
| —转回第二阶段 | | | | |
| —转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 1,241.88 | | | 1,241.88 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 期末余额 | 1,241.88 | | | 1,241.88 |

7. 按欠款方归集的期末余额前四名的其他应收款

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------|------|-----------|------|------------------|----------|
| 甘肃天庆房地产集团有限公司 | 往来款 | 10,458.29 | 1年以内 | 42.11 | 522.91 |
| 天水黄河嘉酿啤酒有限公司 | 往来款 | 8,559.00 | 1年以内 | 34.46 | 427.95 |
| 天水天庆房地产开发有限公司 | 往来款 | 5,820.24 | 1年以内 | 23.43 | 291.02 |
| 合计 | | 24,837.53 | | 100.00 | 1,241.88 |

注释4. 存货



存货分类

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|-----------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本-听泉小镇 | 623,588,250.28 | | 623,588,250.28 | 410,213,185.90 | | 410,213,185.90 |
| 合计 | 623,588,250.28 | | 623,588,250.28 | 410,213,185.90 | | 410,213,185.90 |

注释5. 其他流动资产

其他流动资产分项列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|--------------|
| 增值税留抵扣额 | 11,886,106.76 | 6,331,694.62 |
| 合计 | 11,886,106.76 | 6,331,694.62 |

注释6. 固定资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|-----------|-----------|
| 固定资产 | 79,988.72 | 60,251.29 |
| 合计 | 79,988.72 | 60,251.29 |

固定资产情况

| 项目 | 电子设备 | 办公家具 | 合计 |
|-----------|------------|----------|------------|
| 一. 账面原值 | | | |
| 1. 期初余额 | 55,484.06 | 5,607.92 | 61,091.98 |
| 2. 本期增加金额 | 49,232.32 | | 49,232.32 |
| 购置 | 49,232.32 | | 49,232.32 |
| 3. 本期减少金额 | | | |
| 处置或报废 | | | |
| 4. 期末余额 | 104,716.38 | 5,607.92 | 110,324.30 |
| 二. 累计折旧 | | | |
| 1. 期初余额 | 747.22 | 93.47 | 840.69 |
| 2. 本期增加金额 | 28,466.83 | 1,028.06 | 29,494.89 |
| 本期计提 | 28,466.83 | 1,028.06 | 29,494.89 |
| 3. 本期减少金额 | | | |
| 处置或报废 | | | |
| 4. 期末余额 | 29,214.05 | 1,121.53 | 30,335.58 |
| 三. 减值准备 | | | |
| 1. 期初余额 | | | |
| 2. 本期增加金额 | | | |



| 项目 | 电子设备 | 办公家具 | 合计 |
|-----------|-----------|----------|-----------|
| 本期计提 | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | |
| 处置或报废 | | | |
| 4. 期末余额 | | | |
| 四. 账面价值 | | | |
| 1. 期末账面价值 | 75,502.33 | 4,486.39 | 79,988.72 |
| 2. 期初账面价值 | 54,736.84 | 5,514.45 | 60,251.29 |

注释7. 无形资产

无形资产情况

| 项目 | 软件 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 一. 账面原值 | | |
| 1. 期初余额 | 37,623.76 | 37,623.76 |
| 2. 本期增加金额 | 311,881.19 | 311,881.19 |
| 购置 | 311,881.19 | 311,881.19 |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 处置 | | |
| 4. 期末余额 | 349,504.95 | 349,504.95 |
| 二. 累计摊销 | | |
| 1. 期初余额 | 3,135.30 | 3,135.30 |
| 2. 本期增加金额 | 141,749.20 | 141,749.20 |
| 本期计提 | 141,749.20 | 141,749.20 |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 处置 | | |
| 4. 期末余额 | 144,884.50 | 144,884.50 |
| 三. 减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 本期计提 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 处置子公司 | | |
| 4. 期末余额 | | |
| 四. 账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 204,620.45 | 204,620.45 |
| 2. 期初账面价值 | 34,488.46 | 34,488.46 |



注释8. 应付账款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|--------------|
| 应付工程款 | 115,872,627.65 | 5,764,507.02 |
| 应付材料款 | 13,219,693.99 | 755,522.10 |
| 应付宣传费 | 347,567.00 | 612,437.00 |
| 其他 | 44,225.00 | 14,225.00 |
| 合计 | 129,484,113.64 | 7,146,691.12 |

账龄超过一年的重要应付账款

本期无账龄超过一年的重要应付账款。

注释9. 合同负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------|------|
| 预收售房款 | 154,724.83 | |
| 合计 | 154,724.83 | |

1. 预售房产收款情况

| 项目名称 | 期末余额 | 期初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例(%) |
|------|------------|------|---------|---------|
| 听泉小镇 | 168,650.06 | | 2024年6月 | 0.02 |
| 合计 | 168,650.06 | | | 0.02 |

注释10. 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 |
|--------------|------|--------------|--------------|-----------|
| 短期薪酬 | | 1,400,788.90 | 1,393,127.15 | 7,661.75 |
| 离职后福利-设定提存计划 | | 73,070.64 | 67,200.50 | 5,870.14 |
| 合计 | | 1,473,859.54 | 1,460,327.65 | 13,531.89 |

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 |
|---------------|------|--------------|--------------|----------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | | 1,325,339.73 | 1,325,339.73 | |
| 职工福利费 | | 26,178.00 | 26,178.00 | |
| 社会保险费 | | 25,629.17 | 23,917.42 | 1,711.75 |
| 其中：医疗保险费及生育保险 | | 24,439.81 | 22,728.06 | 1,711.75 |
| 工伤保险费 | | 1,189.36 | 1,189.36 | |



| | | | | |
|-------|--|--------------|--------------|----------|
| 住房公积金 | | 23,642.00 | 17,692.00 | 5,950.00 |
| 合计 | | 1,400,788.90 | 1,393,127.15 | 7,661.75 |

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 |
|--------|------|-----------|-----------|----------|
| 基本养老保险 | | 70,117.24 | 64,512.48 | 5,604.76 |
| 失业保险费 | | 2,953.40 | 2,688.02 | 265.38 |
| 合计 | | 73,070.64 | 67,200.50 | 5,870.14 |

注释11. 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|----------|-----------|
| 城市维护建设税 | 46.24 | |
| 个人所得税 | 653.93 | |
| 教育费附加（含地方教育费附加） | 33.03 | |
| 土地增值税 | 466.79 | |
| 印花税 | 22.00 | 10,500.00 |
| 合计 | 1,221.99 | 10,500.00 |

注释12. 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 211,220,364.30 | 371,132,130.05 |
| 合计 | 211,220,364.30 | 371,132,130.05 |

其他应付款

1.按款项性质列示的其他应付款

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------------|----------------|
| 借款 | | 221,500,000.00 |
| 往来款 | 211,217,126.08 | 149,631,630.05 |
| 其他 | 3,238.22 | 500.00 |
| 合计 | 211,220,364.30 | 371,132,130.05 |

2.账龄超过一年的重要其他应付款

本期无账龄超过一年的重要其他应付款。

注释13. 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|



| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|--------------|------|
| 一年内到期的长期借款 | 3,000,000.00 | |
| 合计 | 3,000,000.00 | |

注释14. 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|-----------|------|
| 待转销项税额 | 13,925.23 | |
| 合计 | 13,925.23 | |

注释15. 长期借款

| 借款类别 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------------|----------------|------|
| 抵押借款 | 240,000,000.00 | |
| 未到期应付利息 | 446,666.66 | |
| 减：一年内到期的长期借款 | 3,000,000.00 | |
| 合计 | 237,446,666.66 | |

长期借款说明：

本公司2022年4月向兰州银行股份有限公司张苏滩支行借款240,000,000.00元，截止2022年11月30日，借款余额为240,000,000.00元，借款期限为2022年4月22日至2025年4月19日，借款利率为6.70%，本公司土地使用权抵押。

注释16. 实收资本

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|---------------|------|------|---------------|
| 兰州易兴通达置业有限公司 | 31,506,000.00 | | | 31,506,000.00 |
| 天水黄河嘉酿啤酒有限公司 | 21,004,000.00 | | | 21,004,000.00 |
| 合计 | 52,510,000.00 | | | 52,510,000.00 |

注释17. 资本公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|--------------|------|------|--------------|
| 资本溢价 | 7,764,400.00 | | | 7,764,400.00 |
| 合计 | 7,764,400.00 | | | 7,764,400.00 |

注释18. 未分配利润

| 项目 | 本期 | 上期 |
|-------------|---------------|----|
| 调整前上期末未分配利润 | -2,638,000.63 | |



| 项目 | 本期 | 上期 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 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 | -2,638,000.63 | |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |
| 减：提取法定盈余公积 | | |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 应付普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | -4,965,717.98 | -2,638,000.63 |

注释19. 税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|------------|------------|
| 城市维护建设税 | 324.91 | |
| 教育费附加 | 232.08 | |
| 房产税 | 11,718.00 | |
| 土地使用税 | 532,056.00 | 266,028.00 |
| 印花税 | 15,084.33 | 147,207.60 |
| 土地增值税 | 3,280.17 | |
| 合计 | 562,695.49 | 413,235.60 |

注释20. 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|--------------|--------------|
| 广告费 | 608,534.15 | 1,510,565.29 |
| 职工薪酬 | 883,939.80 | 92,491.79 |
| 业务招待费 | 118.80 | |
| 其他 | 1,440.75 | 9,306.18 |
| 合计 | 1,494,033.50 | 1,612,363.26 |

注释21. 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|------------|------------|
| 职工薪酬 | 2,080.96 | |
| 保险费 | | 2,801.89 |
| 折旧费 | 29,494.89 | 840.69 |
| 无形资产摊销 | 141,749.20 | 3,135.30 |
| 业务招待费 | 9,138.00 | 102,237.00 |
| 差旅费 | | 4,758.57 |



| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|------------|------------|
| 办公费 | 75,524.58 | 145,700.65 |
| 聘请中介机构费 | 1,941.75 | 255,804.66 |
| 其他 | 10,506.99 | 105,729.18 |
| 合计 | 270,436.37 | 621,007.94 |

注释22. 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------|-----------|
| 减：利息收入 | 853.12 | 11,874.62 |
| 银行手续费 | 2,663.23 | 3,268.45 |
| 合计 | 1,810.11 | -8,606.17 |

注释23. 其他收益

1. 其他收益明细情况

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------|-------|
| 政府补助 | 2,500.00 | |
| 合计 | 2,500.00 | |

2. 计入其他收益的政府补助

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/ 与收益相关 |
|------|----------|-------|-----------------|
| 留工补助 | 2,500.00 | | 与收益相关 |
| 合计 | 2,500.00 | | |

注释24. 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|-----------|-------|
| 坏账损失 | -1,241.88 | |
| 合计 | -1,241.88 | |

注释25. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 项目 | 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 | -2,327,717.35 | -2,638,000.63 |
| 加：信用减值损失 | 1,241.88 | |



| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 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 | 29,494.89 | 840.69 |
| 使用权资产折旧 | | |
| 无形资产摊销 | 141,749.20 | 3,135.30 |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列) | | |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | | |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | | |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | | |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | | |
| 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) | -213,375,064.38 | -410,213,185.90 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | 18,292,704.13 | -25,424,693.82 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 188,064,293.14 | 216,932,918.90 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -9,173,298.49 | -221,338,985.46 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动 | | |
| 母公司非货币资产投资 | | |
| 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 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 减: 现金的期初余额 | 128,506.62 | |
| 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 | -109,131.79 | 128,506.62 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------|-----------|------------|
| 一、现金 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 其中: 库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 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 | | |



| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------------------------|-----------|------------|
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 19,374.83 | 128,506.62 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 | | |

注释26. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 余额 | 受限原因 |
|----|----------------|--------|
| 存货 | 295,095,022.30 | 长期借款抵押 |
| 合计 | 295,095,022.30 | |

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) | 对本公司的 持股比例 (%) | 对本公司的 表决权比例 (%) |
|--------------|------|----------|--------------|----------------------|-----------------------|
| 兰州易兴通达置业有限公司 | 甘肃兰州 | 房地产开发与销售 | 100.00 | 60% | 60% |

本公司最终控制方是甘肃天庆房地产集团有限公司。

(二) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---------------|--------------|
| 甘肃天庆房地产集团有限公司 | 最终控制方 |
| 天水天庆房地产开发有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 天水黄河嘉酿啤酒有限公司 | 本公司少数股东 |
| 甘肃天庆商贸娱乐有限公司 | 受同一控制人控制 |

(三) 关联方交易

关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

| 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 | | | | | |
| | 天水天庆房地产开发有限公司 | 5,820.24 | | | |
| | 甘肃天庆房地产集团有限公司 | 10,458.29 | | | |
| | 天水黄河嘉酿啤酒有限公司 | 8,559.00 | | | |



甘肃庆河嘉源置业有限公司
2022年11月-11月
财务报表附注

(2) 本公司应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|--------------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | | | |
| | 兰州易兴通达置业有限公司 | 183,015,281.61 | 371,067,730.05 |
| | 甘肃天庆房地产集团有限公司 | 5,249,382.99 | |
| | 甘肃天庆房地产集团有限公司天水分公司 | 14,461.48 | |
| | 甘肃天庆商贸娱乐有限公司 | 22,290,000.00 | |

七、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

甘肃庆河嘉源置业有限公司
(公章)

二〇二二年十二月二十五日