

审计报告

厦门联胜房地产开发有限公司

容诚审字[2020] 361Z0052 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

报备防伪码：



报备防伪号：8B029B1760774005

报告文号：容诚审字（2020）361Z0052号

报告日期：2020年03月25日

报备时间：2020年03月26日 16:48:22

签字注师：林宏华，王鹏

厦门联胜房地产开发有限公司

审计报告



事务所名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）XM

事务所电话：010-66001391

传 真：010-66001392

通 信 地址：北京西城区阜成门外大街22号外经大厦920-926

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	资产负债表	4
3	利润表	5
4	现金流量表	6
5	所有者权益变动表	7-8
6	财务报表附注	9- 40

审计报告

容诚审字[2020]361Z0052 号

厦门联胜房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了厦门联胜房地产开发有限公司（以下简称联胜房产公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度、2018 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，公允反映了联胜房产公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2018 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，我们独立于联胜房产公司，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

联胜房产公司管理层（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，管理层负责评估联胜房产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联胜房产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督联胜房产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，就可能导致对联胜房产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联胜房产公司不能持续经营。

（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。



中国·北京

中国注册会计师：

林宏华



中国注册会计师：

王鹏



2020 年 3 月 25 日

资产负债表

2019年12月31日

单位：元 币种：人民币

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

资产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	209,728.74	163,046.61	短期借款			
交易性金融资产			不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	488,078.04	175,921.03	应付账款	五、8	2,049,933.13	274,958.80
应收款项融资				预收款项	五、9	456,903.90	28,054.92
预付款项				应付职工薪酬	五、10	1,248,730.00	108,450.67
其他应收款	五、3	14,481,506.62	14,618,868.79	应交税费	五、11	424,736.18	343,180.09
其中：应收利息				其他应付款	五、12	4,357,603.95	4,724,216.64
应收股利				其中：应付利息			
存货				应付股利			
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	五、4	263,600.78	194,877.87	其他流动负债			
流动资产合计		15,442,914.18	15,152,714.30	流动负债合计		8,537,907.16	5,478,861.12
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资			不适用	长期借款			
可供出售金融资产		不适用		应付债券			
其他债权投资			不适用	其中：优先股			
持有至到期投资		不适用		永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资			不适用	预计负债			
其他非流动金融资产			不适用	递延收益			
投资性房地产	五、5	14,822,709.89	17,937,804.54	递延所得税负债			
固定资产	五、6	7,749,770.97	6,596,232.66	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		-	-
生产性生物资产				负债合计		8,537,907.16	5,478,861.12
油气资产				所有者权益：			
无形资产	五、7	6,118,125.20	6,337,938.08	实收资本	五、13	16,331,709.72	16,331,709.72
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产				资本公积	五、14	23,257,243.82	23,257,243.82
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		28,690,606.06	30,871,975.28	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	五、15	-3,993,340.46	956,874.92
				所有者权益合计		35,595,613.08	40,545,828.46
资产总计		44,133,520.24	46,024,689.58	负债和所有者权益总计		44,133,520.24	46,024,689.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2019年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	五、16	6,063,088.12	8,256,995.16
减：营业成本	五、16	1,729,471.65	2,155,555.13
税金及附加	五、17	900,048.56	1,434,359.95
销售费用			
管理费用	五、18	8,553,589.52	4,319,157.31
研发费用			
财务费用	五、19	7,174.91	4,118.02
其中：利息费用			
利息收入	五、19	373.59	584.27
加：其他收益	五、20	1,257.46	343.15
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			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、21	-148,927.03	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、22		-8,151.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,274,866.09	335,996.06
加：营业外收入	五、23	324,866.93	489,273.25
减：营业外支出	五、24	216.22	135,008.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,950,215.38	690,260.73
减：所得税费用	五、25		174,603.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,950,215.38	515,657.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,950,215.38	515,657.59
（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		-	-
六、综合收益总额		-4,950,215.38	515,657.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邱燕英

潘秋利



现金流量表

2019年度

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,518,341.25	9,179,940.40
收到的税费返还		9,586.72	300,691.66
收到其他与经营活动有关的现金		8,034,210.58	7,126,627.36
经营活动现金流入小计		14,562,138.55	16,607,259.42
购买商品、接受劳务支付的现金		495,828.04	2,719,954.87
支付给职工以及为职工支付的现金		2,549,015.32	1,021,789.40
支付的各项税费		1,156,645.77	1,901,297.95
支付其他与经营活动有关的现金		10,236,307.91	10,846,190.93
经营活动现金流出小计		14,437,797.04	16,489,233.15
经营活动产生的现金流量净额		124,341.51	118,026.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
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		77,659.38	366,076.60
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		77,659.38	366,076.60
投资活动产生的现金流量净额		-77,659.38	-366,076.60
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		46,682.13	-248,050.33
加：期初现金及现金等价物余额		163,046.61	411,096.94
六、期末现金及现金等价物余额		209,728.74	163,046.61

法定代表人：

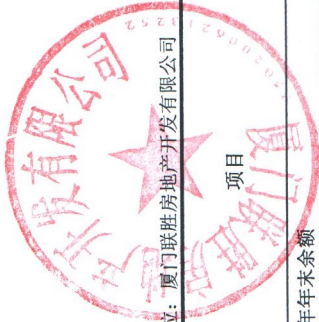
主管会计工作负责人：

邱燕英

会计机构负责人：

潘秋利





所有者权益变动表
2019年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：厦门联胜房地产开发有限公司

项目	2019年度						
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-
(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(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. 本年提取							
2. 本年使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	16,331,709.72	-	-	-	23,257,243.82	-	-
所有者权益合计							40,545,828.46
未分配利润							956,874.92
盈余公积							-
专项储备							-
其他综合收益							-
库存股							-
资本公积							-
减：库存股							-
其他综合收益							-
所有者权益合计							40,545,828.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

海蒋印贤
3502139225224

邱燕英

潘秋利



所有者权益变动表

2018年度

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度					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	优先股	永续债	其他权益工具	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	16,331,709.72					21,629,419.25			904,342.22	38,865,471.19
加：会计政策变更										
前期差错更正						1,627,824.57			-463,124.89	1,164,699.68
其他										
二、本年初余额	16,331,709.72					23,257,243.82			441,217.33	40,030,170.87
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(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(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. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	16,331,709.72					23,257,243.82			956,874.92	40,545,828.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

邱燕英

会计机构负责人：

潘秋利

厦门联胜房地产开发有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 12 月 31 日

一、公司的基本情况

厦门联胜房地产开发有限公司（以下简称本公司或公司），于 1997 年 7 月 28 日成立，经厦门市市场监督管理局批准，统一社会信用代码为：91350200612032505T，注册资本人民币 1633.17 万元。公司经营地址：厦门火炬高技术产业开发区 H7 地块。法定代表人：蒋贤海。

公司主要的经营活动为：房地产开发经营及物业管理。

本财务报表业经本公司于 2020 年 3 月 25 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 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，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 金融工具

自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）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，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据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，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产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。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融工具减值

本公司对于应收账款、其他应收款，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照

其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，其他应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款，本公司依据信用风险特征将应收账款、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：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 关联单位

应收账款组合 2 其他客户

对于划分为组合的应收账款，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。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 关联单位等低风险往来款

其他应收款组合 2 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，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。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、6。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度及以前

(1) 金融资产的分类

应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

(2) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

- A.发行方或债务人发生严重财务困难；
- B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，例如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

6. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定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
房屋及建筑物	直线法	20	5%	4.75%
电子设备	直线法	5	5%	19%
办公设备	直线法	5	5%	19%
其他	直线法	5	5%	19%

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，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。

9. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	约 42 年	法定使用权

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本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。

②无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信

息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

10. 长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11. 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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

（2）离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

12. 收入确认原则和计量方法

(1) 销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认商品销售收入实现。

(2) 提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

13. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 本公司能够满足政府补助所附条件；
- ② 本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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 1 元计量。

(3) 政府补助的会计处理

① 与资产相关的政府补助

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确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、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。

② 与收益相关的政府补助

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。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进

行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

14. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

本公司根据财会【2019】6号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移（2017年修订）》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计（2017年修订）》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报（2017年修订）》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、10。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价

值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

上述会计政策的变更对本公司的财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	水电费收入	16%、13%、6%
增值税（简易征收）	租金、物业费收入	5%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加	应纳增值税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行存款	209,728.74	163,046.61

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	426,920.87	166,541.77
1 至 2 年	89,976.10	17,531.10
小计	516,296.97	184,072.87
减：坏账准备	28,218.93	8,151.84
合计	488,078.04	175,921.03

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2019 年 12 月 31 日（按简化模型计提）

类 别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	516,296.97	100	28,218.93	5.47	488,078.04
其中：					
组合 1：关联单位	—	—	—	—	—
组合 2：其他客户	516,296.97	100	28,218.93	5.47	488,078.04
合计	516,296.97	100	28,218.93	5.47	488,078.04

类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	184,072.87	100	8,151.84	4.43	175,921.03
其中：					
组合 1：关联单位	—	—	—	—	—
组合 2：其他客户	184,072.87	100	8,151.84	4.43	175,921.03
合计	184,072.87	100	8,151.84	4.43	175,921.03

坏账准备计提的具体说明：

按“组合 2：其他客户”计提坏账准备的应收账款

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	426,920.87	13,319.91	3.12
1-2 年	89,376.10	14,899.02	16.67
合计	516,296.97	28,218.93	5.47

账 龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	166,541.77	5,229.41	3.14
1-2 年	17,531.10	2,922.43	16.67
合计	184,072.87	8,151.84	4.43

(3) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	99,309.94

说明：核销原因系对已退租租户的往来款项进行清理处置

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备余额
中铁二院工程集团有限责任公司 厦门城市轨道交通项目部	176,202.00	34.13	5,497.50
厦门达恒汽修服务有限公司	164,220.00	31.81	5,123.66
欧陆检测技术服务(上海)有限公司 厦门分公司	88,776.00	17.19	14,798.96
厦门逊六贸易有限公司	66,576.11	12.89	1,758.12
厦门瑞嘉弘房产代理有限公司	14,841.00	2.87	463.04
合计	510,615.11	98.89	27,641.28

3. 其他应收款

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	7,972,304.62	14,613,868.79
1 至 2 年	6,504,202.00	5,000.00
2 至 3 年	5,000.00	
小计	14,481,506.62	14,618,868.79
减：坏账准备	—	—
合计	14,481,506.62	14,618,868.79

②按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	14,352,384.17	14,595,937.31
代垫员工社保及公积金	129,122.45	7931.48
员工借支	—	15,000.00
小计	14,481,506.62	14,618,868.79

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
减：坏账准备	—	—
合计	14,481,506.62	14,618,868.79

4. 其他流动资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	263,600.78	194,877.87

5. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.2018 年 12 月 31 日	29,528,764.96
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
(1) 处置	—
(2) 其他转出	4,543,256.66
4.2019 年 12 月 31 日	24,985,508.30
二、累计折旧和累计摊销	
1.2018 年 12 月 31 日	11,590,960.42
2.本期增加金额	—
(1) 计提或摊销	1,204,825.24
3.本期减少金额	—
(1) 处置	—
(2) 其他转出	2,632,987.25
4.2019 年 12 月 31 日	10,162,798.41
三、减值准备	
1.2018 年 12 月 31 日	—
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2019 年 12 月 31 日	—
四、账面价值	
1.2019 年 12 月 31 日账面价值	14,822,709.89
2. 2018 年 12 月 31 日账面价值	17,937,804.54

说明：截止 2019 年 12 月 31 日已出租的综合楼，账面价值人民币 4,919,052.77 元，已办理抵押

详见本附注七、2。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
公寓楼（出租楼层）	9,903,657.12	房屋结构发生变化

6. 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：					
1.2018 年 12 月 31 日	11,607,431.45	29,540.68	366,462.15	1,533.77	12,004,968.05
2.本期增加金额	4,543,256.66	69,951.59	-	7,707.79	4,620,916.04
（1）购置	—	69,951.59	—	7,707.79	77,659.38
（2）其他	4,543,256.66	—	—	—	4,543,256.66
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
4.2019 年 12 月 31 日	16,150,688.11	99,492.27	366,462.15	9,241.56	16,625,884.09
二、累计折旧					
1.2018 年 12 月 31 日	5,329,672.24	14,237.33	64,614.64	211.18	5,408,735.39
2.本期增加金额	3,382,131.34	14,473.27	69,627.78	1,145.34	3,467,377.73
（1）计提	749,144.09	14,473.27	69,627.78	1,145.34	834,390.48
（2）其他	2,632,987.25	—	—	—	2,632,987.25
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
4.2019 年 12 月 31 日	8,711,803.58	28,710.60	134,242.42	1,356.52	8,876,113.12
三、减值准备					
1.2018 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
4.2019 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—
四、固定资产账面价值					
1.2019 年 12 月 31 日 账面价值	7,438,884.53	70,781.67	232,219.73	7,885.04	7,749,770.97
2.2018 年 12 月 31 日 账面价值	6,277,759.21	15,303.35	301,847.51	1,322.59	6,596,232.66

说明：截止 2019 年 12 月 31 日自用的综合楼，账面价值人民币 5,273,856.69 元，已办理抵押详见本附注七、2。

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
公寓楼（自用楼层）	2,475,914.28	房屋结构发生变化

7. 无形资产

无形资产情况

项 目	土地使用权
一、账面原值	
1.2018 年 12 月 31 日	9,203,100.66
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2019 年 12 月 31 日	9,203,100.66
二、累计摊销	
1.2018 年 12 月 31 日	2,865,162.58
2.本期增加金额	219,812.88
3.本期减少金额	—
4.2019 年 12 月 31 日	3,084,975.46
三、减值准备	
1.2018 年 12 月 31 日	—
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2019 年 12 月 31 日	—
四、账面价值	
1.2019 年 12 月 31 日账面价值	6,118,125.20
2.2018 年 12 月 31 日账面价值	6,337,938.08

说明：截止 2019 年 12 月 31 日无形资产均已抵押，详见本附注七、2。

8. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付货款	11,682.01	10,859.33
应付工程款	1,017,860.22	117,224.10
其他	1,020,390.9	146,875.37
合计	2,049,933.13	274,958.80

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款

9. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收租金	456,903.90	28,054.92

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要预收款项

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	108,450.67	3,647,788.52	2,507,509.19	1,248,730.00
二、离职后福利-设定提存计划	—	41,506.13	41,506.13	—
合计	108,450.67	3,689,294.65	2,549,015.32	1,248,730.00

(2) 短期薪酬列示

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	108,450.67	3,413,557.61	2,273,278.28	1,248,730.00
二、职工福利费	—	21,967.30	21,967.30	—
三、社会保险费	—	19,254.03	19,254.03	—
其中：医疗保险费	—	382.03	382.03	—
工伤保险费	—	2,331.24	2,331.24	—
生育保险费	—	75,887.22	75,887.22	—
四、住房公积金	—	21,967.30	21,967.30	—
五、工会经费和职工教育经费	—	3,459.41	3,459.41	—
合计	108,450.67	3,647,788.52	2,507,509.19	1,248,730.00

(3) 设定提存计划列示

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
离职后福利：	—	41,506.13	41,506.13	—
1.基本养老保险	—	40,185.76	40,185.76	—
2.失业保险费	—	1,320.37	1,320.37	—
合计	—	41,506.13	41,506.13	—

11. 应交税费

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
企业所得税	174,603.14	174,603.14
个人所得税	42,348.39	172.50
增值税	36,478.40	—
城市维护建设税	2,553.49	4,244.45
教育费附加	1,094.35	1,819.05
地方教育费附加	729.57	1,212.70
房产税	143,411.34	133,655.10
土地使用税	21,951.00	27,438.75
印花税	1,566.50	34.40
合计	424,736.18	343,180.09

12. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	—	—
应付股利	—	—
其他应付款	4,357,603.95	4,724,216.64
合计	4,357,603.95	4,724,216.64

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证金	868,884.98	589,553.84
往来款	3,395,185.16	3,470,217.40
代垫员工款项	79,055.41	49,261.31
其他	14,478.40	615,184.09
合计	4,357,603.95	4,724,216.64

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
福建省碧桂园房地产开发有限公司	3,391,085.70	关联往来

13. 实收资本

投资者名称	期末余额		期初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
福建省碧桂园房地产开发有限公司	100%	16,331,709.72	100%	16,331,709.72

14. 资本公积

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	98,953.31	—	—	98,953.31
其他资本公积	23,158,290.51	—	—	23,158,290.51
合计	23,257,243.82	—	—	23,257,243.82

15. 未分配利润

项 目	2019 年度	2018 年度
调整前上期末未分配利润	956,874.92	904,342.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）	—	-463,124.890
调整后期初未分配利润	956,874.92	441,217.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,950,215.38	515,657.59
减：提取法定盈余公积	—	—
提取任意盈余公积	—	—
提取一般风险准备	—	—
应付普通股股利	—	—
期末未分配利润	-3,993,340.46	956,874.92

16. 营业收入及营业成本

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,212,952.88	1,204,825.24	7,205,243.26	1,395,752.46
其他业务	850,135.24	524,646.41	1,051,751.90	759,802.67
合计	6,063,088.12	1,729,471.65	8,256,995.16	2,155,555.13

主营业务（分业务）

行业（或业务）名称	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
租金收入	5,212,952.88	1,204,825.24	7,205,243.26	1,395,752.46

17. 税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	15,665.03	24,355.61
教育费附加	6,522.35	10,427.26
地方教育附加	4,348.22	6,951.51
房产税	812,959.36	1,331,021.62
城镇土地使用税	43,902.00	54,877.50
印花税	16,651.60	6,726.45
合 计	900,048.56	1,434,359.95

18. 管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度
工资	3,788,925.79	1,035,518.51
福利费	60,762.56	31,258.79
服装费	20,748.44	3,233.98
宿舍收支	72,154.42	1,150.00
社会保险费	87,271.35	53,733.72
商业保险费	7,750.94	13,124.53
住房公积金	104,335.00	4,620.00
职工教育经费	3,459.41	—
办公费	238,359.22	146,927.10
网络通信费	83,521.93	38,366.60
业务招待费	36,440.22	44,314.43
差旅费	33,885.81	57,929.15
会议费	1,408.86	—
服务费	1,506,451.05	52,223.41
车辆费	80,827.48	69,638.85
维修费	1,300,588.86	1,772,027.60
折旧摊销费	1,054,203.36	863,428.80
物业服务费	37,135.93	118,910.34
残疾人就业保障基金	2,401.62	2,426.28
低耗品	32,134.62	—
其他	822.65	10,325.22
合 计	8,553,589.52	4,319,157.31

19. 财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息支出	—	—
减：利息收入	373.59	584.27
利息净支出	-373.59	-584.27
汇兑损失	—	—
减：汇兑收益	—	—
汇兑净损失	—	—
银行手续费	7,548.50	4,702.29
其他	—	0.00
合 计	7,174.91	4,118.02

20. 其他收益

项 目	2019 年度	2018 年度
一、计入其他收益的政府补助	852.51	343.15
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	404.95	—
其中：个税扣缴税款手续费	404.95	—
合 计	1,257.46	343.15

21. 信用减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	-148,927.03	—

22. 资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	—	-8,151.84

23. 营业外收入

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
租赁保证金罚没收入	324,866.93	24,623.60	324,866.93
政府征地补偿净收入	—	464,649.65	—
合计	324,866.93	489,273.25	324,866.93

24. 营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金	216.22	—	216.22
税款滞纳金	—	135,008.58	—
合计	216.22	135,008.58	216.22

25. 所得税费用

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	—	174,603.14

26. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-4,950,215.38
加：资产减值准备	—
信用减值损失	148,927.03
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,039,215.72
无形资产摊销	219,812.88
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）	—
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-392,444.78
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	3,059,046.04
其他	—
经营活动产生的现金流量净额	124,341.51
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	209,728.74
减：现金的期初余额	163,046.61
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	46,682.13

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2019 年 12 月 31 日
一、现金	209,728.74
其中：库存现金	—
可随时用于支付的银行存款	209,728.74
可随时用于支付的其他货币资金	—
可用于支付的存放中央银行款项	—
存放同业款项	—
拆放同业款项	—
二、现金等价物	—
其中：三个月内到期的债券投资	—
三、期末现金及现金等价物余额	209,728.74

六、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
福建省碧桂园房地产开发有限公司	平潭综合实验区金井湾商务营运中心 4 号楼 1708-6-007 层	房地产业	21000 万元人民币	100%	100%

(1) 本公司的母公司情况的说明：

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资(法律、法规另有规定除外),会计、审计及税务服务,人力资源服务(不含劳务派遣),工程管理服务,企业管理咨询(不含需审批的项目),供应链管理,提供企业营销策划服务,投资管理咨询,信息技术咨询服务,商务信息咨询。(不含金融、证券、期货)(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)。

(2) 本公司最终控制方：碧桂园控股有限公司

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳碧盛发展有限公司	同一控制人
福州市凤凰时代企业管理有限公司	同一控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳碧盛发展有限公司	同一控制人
古田县碧桂园房地产开发有限公司	同一控制人
南靖县璟昇房地产开发有限公司	同一控制人
厦门市碧桂园兴湖房地产开发有限公司	同一控制人
厦门市立夯投资有限公司	同一控制人
厦门市盛碧房地产开发有限公司	同一控制人
漳浦县碧桂园联创房地产开发有限公司	同一控制人
漳州悦华官园房地产开发有限公司	同一控制人
深圳碧桂园文商旅管理有限公司	同一控制人

3. 关联交易情况

采购商品、提供和接受劳务的关联交易

关 联 方	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额
深圳碧桂园文商旅管理有限公司	为科创大厦提供招商、营运服务	1,425,789.25	-

4. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳碧盛发展有限公司	13,548,876.73	—	14,595,937.31	—
其他应收款	深圳碧桂园文商旅管理有限公司	644,451.73	—	—	—
其他应收款	厦门市立夯投资有限公司	30,559.68	—	—	—
其他应收款	福州市凤凰时代企业管理有限公司	22,081.41	—	—	—
其他应收款	古田县碧桂园房地产开发有限公司	12,375.00	—	—	—
其他应收款	南靖县璟昇房地产开发有限公司	8,229.40	—	—	—
其他应收款	厦门市碧桂园兴湖房地产开发有限公司	536.24	—	—	—
其他应收款	漳浦县碧桂园联创房地产开发有限公司	11,018.76	—	—	—
其他应收款	漳州悦华官园房地产开发有限公司	12,549.40	—	—	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	深圳碧桂园文商旅管理有限公司	862,520.86	—

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	福建省碧桂园房地产开发有限公司	3,391,085.70	3,465,801.33
其他应付款	厦门市盛碧房地产开发有限公司	21,597.74	—
其他应付款	厦门市碧桂园兴湖房地产开发有限公司	—	4,416.07

5、关联抵押

本公司以房产、土地为母公司提供质押担保，详见本附注七、2。

七、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

为关联单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位名称	担保事项	金额	期限
关联公司：			
福建省碧桂园房地产开发有限公司	股权并购借款	40,000,000.00	2017.3.24—2022.23
合计			

注：本公司以房产（房产证号：厦国土房证第 00863614 号，抵押面积 14349.11 平方米）为福建省碧桂园房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司厦门江头支行的借款（股权并购借款）提供抵押，抵押最高额度为人民币：100,716,400.00 元，抵押期限 2017.3.24—2022.23，截止 2019 年 12 月 31 日实际抵押金额人民币约 40,000,000.00 元（借款本金部分），2020 年 1 月 20 日福建省碧桂园房地产开发有限公司已将借款本金金额提前归还结清，本公司前述房产已于 2020 年 1 月 22 日办理解押。

八、资产负债表日后事项

福建省碧桂园房地产开发有限公司、厦门诚享东方股份有限公司和本公司，于 2020 年 2 月 10 日签订了《厦门联胜房地产开发有限公司股权转让意向书》、于 2020 年 3 月 2 日签订了《厦门联胜房地产开发有限公司股权转让框架协议》。

厦门诚享东方股份有限公司拟支付现金购买福建省碧桂园房地产开发有限公司持有的本公司 100% 股权，转让价格预估值为 12,000 万元，最终估值及交易对价将依据评估报告协商确定。

九、其他重要事项

本公司对 2018 年度的前期会计差错进行了更正

追溯重述法

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	2018 年 12 月 31 日或 2018 年度调整前	调整数	2018 年 12 月 31 日或 2018 年度调整后
1、调整已出租房产分类调整至投资性房地产；2、调整土地使用权至无形资产；3、结转固定资产中已被政府征收土地对应的土地净值；4、调整前期多计折旧额	固定资产	31,715,071.82	-25,118,839.16	6,596,232.66
从固定资产中调整出土地使用权至无形资产	无形资产	—	6,337,938.08	6,337,938.08
从固定资产中将已出租房产分类调整至投资性房地产	投资性房地产	—	17,937,804.54	17,937,804.54
补充结转未到票的费用	预付款项	66,061.61	-66,061.61	—
将工程维修费调整至期间费用	存货	94,373.01	-94,373.01	—
冲减多计提的年终奖	应付职工薪酬	510,981.73	-402,531.06	108,450.67
根据追溯调整后的利润情况，调增应交所得税	应交税费	168,576.95	174,603.14	343,180.09
调整原股东承担公司损失，转入资金	其他应付款	6,352,041.21	-1,627,824.57	4,724,216.64
追溯调整 2018 年度及 2018 年度以前损益的累计影响净额	未分配利润	1,740,630.00	-775,603.24	965,026.76
调整原股东承担公司损失，转入资金	资本公积	21,629,419.25	1,627,824.57	23,257,243.82
出租房产对应的折旧调整计入营业成本	营业成本	759,802.67	1,395,752.46	2,155,555.13
1、出租房产对应的折旧调整计入营业成本；2、存货中的维修工程费调整计入管理费用；3、调整冲减多计提的 2018 年度员工年终奖；4、补充结转预付账款中未到票的费用等	管理费用	7,006,480.40	-2,687,323.09	4,319,157.31

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	2018 年 12 月 31 日或 2018 年度调整前	调整数	2018 年 12 月 31 日或 2018 年度调整后
未到票融资费用由预付款调整计入财务费用	财务费用	4,020.01	98.01	4,118.02
从原计入固定资产的土地中补充结转已被政府征收土地对应的土地净值	营业外收入	955,942.60	-466,669.35	489,273.25

公司名称：厦门联胜房地产开发有限公司

日期：2020 年 3 月 25 日

