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—23页

本报告防伪编码
206313412467号，请登陆
www.cqicpa.org.cn 查询

审 计 报 告

天健审〔2019〕8-297号

镇江鑫城地产发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了镇江鑫城地产发展有限公司（以下简称鑫城地产公司）财务报表，包括2018年12月31日、2019年7月31日的资产负债表，2018年度、2019年1-7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，公允反映了鑫城地产公司2018年12月31日、2019年7月31日的财务状况，以及2018年度、2019年1-7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，我们独立于鑫城地产公司，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

鑫城地产公司管理层（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。

诚信 公正 务实 专业

地址：杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
Add: Block B, China Resources Building,
1366 Qianjiang Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

在编制财务报表时，管理层负责评估鑫城地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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

鑫城地产公司治理层（以下简称治理层）负责监督鑫城地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：

（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，就可能导致对鑫城地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鑫城地产公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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）　　中国注册会计师：

中国·杭州　　中国注册会计师：

二〇一九年九月十日

资 产 负 债 表

2019年7月31日

编制单位：镇江鑫城地产发展有限公司　　会企01表　　单位:人民币元

资　产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	991,101.01	2.08	短期借款			
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当期损益的金融负债			
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	5	2,415,852.00	1,391,502.00
预付款项	2	609,721.04		预收款项			
其他应收款				应付职工薪酬			
存货	3	498,693,418.36	464,434,666.58	应交税费	6	35,922.98	94,172.96
持有待售资产				其他应付款	7	455,718,836.42	420,090,010.67
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	4	188,785.74		一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		500,483,026.15	464,434,668.66	其他流动负债			
				流动负债合计		458,170,611.40	421,575,685.63
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
非流动资产：				递延收益			
可供出售金融资产				递延所得税负债			
持有至到期投资				其他非流动负债			
长期应收款				非流动负债合计			
长期股权投资				负债合计		458,170,611.40	421,575,685.63
投资性房地产				所有者权益(或股东权益)：			
固定资产				实收资本(或股本)	8	50,000,000.00	50,000,000.00
在建工程				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产				资本公积			
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				未分配利润	9	-7,687,585.25	-7,141,016.97
非流动资产合计				所有者权益合计		42,312,414.75	42,858,983.03
资产总计		500,483,026.15	464,434,668.66	负债和所有者权益总计		500,483,026.15	464,434,668.66

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

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

2019年1-7月

会企02表

编制单位：镇江鑫城地产发展有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	2019年1-7月	2018年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	1	224,268.90	541,810.39
销售费用			
管理费用	2	324,472.70	1,100.00
研发费用			
财务费用	3	-2,832.53	821,799.40
其中：利息费用			821,401.48
利息收入		3,573.09	2.08
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			
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）			
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）		-545,909.07	-1,364,709.79
加：营业外收入			
减：营业外支出	4	659.21	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-546,568.28	-1,364,709.79
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-546,568.28	-1,364,709.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-546,568.28	-1,364,709.79
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-546,568.28	-1,364,709.79
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

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

2019年1-7月

会企03表

编制单位：镇江鑫城地产发展有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	2019年1-7月	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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	3,573.09	2.08
经营活动现金流入小计		3,573.09	2.08
购买商品、接受劳务支付的现金		18,024,803.43	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		282,998.88	447,637.43
支付其他与经营活动有关的现金	2	328,844.81	1,500.00
经营活动现金流出小计		18,636,647.12	449,137.43
经营活动产生的现金流量净额		-18,633,074.03	-449,135.35
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			
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			
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	3	20,624,172.96	449,137.43
筹资活动现金流入小计		20,624,172.96	449,137.43
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	4	1,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		19,624,172.96	449,137.43
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		991,098.93	2.08
加：期初现金及现金等价物余额		2.08	
六、期末现金及现金等价物余额		991,101.01	2.08

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

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

2019年1-7月

会企04表

编制单位：镇江鑫城地产发展有限公司　　单位：人民币元

项　　目	2019年1-7月										2018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	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00									-7,141,016.97	42,858,983.03	50,000,000.00									-5,776,307.18	44,223,692.82
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	50,000,000.00									-7,141,016.97	42,858,983.03	50,000,000.00									-5,776,307.18	44,223,692.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-546,568.28	-546,568.28										-1,364,709.79	-1,364,709.79
（一）综合收益总额										-546,568.28	-546,568.28										-1,364,709.79	-1,364,709.79
（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																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	50,000,000.00									-7,687,585.25	42,312,414.75	50,000,000.00									-7,141,016.97	42,858,983.03

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

镇江鑫城地产发展有限公司

财务报表附注

2018 年 1 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

镇江鑫城地产发展有限公司（以下简称公司或本公司）成立于 2017 年 5 月 27 日，系溧阳市华朋房地产开发有限公司和溧阳市筑品贸易有限公司共同出资组建的有限责任公司。公司现持有统一社会信用代码为 91321111MA1P3JT390 的营业执照。截至 2019 年 7 月 31 日，本公司注册资本为人民币 50,000,000.00 元，实收资本为人民币 50,000,000.00 元。

本公司经营范围为房地产开发；商品房销售；物业管理。

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 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、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。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2018 年 1 月 1 日起至 2019 年 7 月 31 日止。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

（三）营业周期

本公司属于房地产开发行业，公司的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期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）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以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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在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资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在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）、其他金融负债。

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

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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积

摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃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) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

② 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；

③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的

公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（七）存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用先进先出法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品建筑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，按照单个存货成本高于可变现净

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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

采用一次摊销原则进行摊销。

（八）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。

（九）收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3）收入的金额能够可靠地计量；4）相关的经济利益很可能流入；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 根据房地产行业特点，本公司房地产销售收入的确认的具体标准：（1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；（2）与客户签署《商品房买卖合同》；（3）公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，公开登报或者向业主寄送接房通知书；（4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

（十）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。

(十一) 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

本公司根据财政部《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，以下简称通知)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法，2018 年度财务报表已按通知要求对报表项目进行重新列报。

2. 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税项

主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	销售额	3%、10%、9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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	2019.7.31	2018.12.31
银行存款	991,101.01	2.08
合　计	991,101.01	2.08

注：期末无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

2. 预付款项

(1) 账龄分析

账　龄	2019.7.31				2018.12.31			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	609,721.04	100.00		609,721.04				
合　计	609,721.04	100.00		609,721.04				

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
南京金宸建筑设计有限公司	342,584.91	56.19
杭州陈涛室内设计有限公司	113,207.55	18.57
镇江大照电力建设有限公司	106,038.53	17.39
国网江苏省电力有限公司镇江供电分公司	47,890.05	7. 85
小　计	609,721.04	100.00

3. 存货

(1) 明细情况

项　目	2019.7.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	498,693,418.36		498,693,418.36
合　计	498,693,418.36		498,693,418.36

（续上表）

项　目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	464,434,666.58		464,434,666.58
合　计	464,434,666.58		464,434,666.58

(2) 期末开发成本中借款费用资本化情况

项目名称	利息资本化金额	本期利息资本化率(%)
南徐大道北侧 1 号、2 号地块	40,885,817.37	7.00
小　计	40,885,817.37	

(3) 其他说明

1) 权属受限存货情况

截至 2019 年 7 月 31 日，公司存货不存在权属受限的情况。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018.12.31	2019.7.31
南徐大道北侧2012-2-1地块项目	2019年6月	2022年6月	92,566.20万元	355,589,899.97	386,138,799.89
南徐大道北侧2012-2-2地块项目	2019年9月	2022年9月	37,404.80万元	108,844,766.61	112,554,618.47
小　计			129,971.00万元	464,434,666.58	498,693,418.36

4. 其他流动资产

项　目	2019.7.31	2018.12.31
待抵扣税金	188,785.74	
合　计	188,785.74	

5. 应付账款

项　目	2019.7.31	2018.12.31
工程款	2,415,852.00	1,391,502.00
合　计	2,415,852.00	1,391,502.00

6. 应交税费

项　目	2019.7.31	2018.12.31
土地使用税	31,391.08	94,172.96
印花税	4,531.90	
合　计	35,922.98	94,172.96

7. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	2019.7.31	2018.12.31
往来款	455,718,836.42	420,090,010.67
合　计	455,718,836.42	420,090,010.67

(2) 账龄1年以上重要的其他应付款

项　目	期末数	账龄	未偿还或结转的原因

溧阳市华朋房地产开发有限公司	6,286,371.00	1年以内	借款未到偿还期
	97,211,161.73	1年以上	借款未到偿还期
溧阳市筑品贸易有限公司	3,384,969.00	1年以内	借款未到偿还期
	52,344,471.70	1年以上	借款未到偿还期
镇江市城市建设产业集团有限公司	17,500,000.00	1年以内	借款未到偿还期
	258,678,082.19	1年以上	借款未到偿还期
小　计	435,405,055.62		

8. 实收资本

投资者名称	2018.12.31		本期增加	本期减少	2019.7.31	
	投资金额	比例（%）			投资金额	比例（%）
溧阳市华朋房地产开发有限公司	32,500,000.00	65.00			32,500,000.00	65.00
溧阳市筑品贸易有限公司	17,500,000.00	35.00			17,500,000.00	35.00
合计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

9. 未分配利润

项　目	2019年1-7月	2018年度
期初未分配利润	-7,141,016.97	-5,776,307.18
加：本期所有者的净利润	-546,568.28	-1,364,709.79
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-7,687,585.25	-7,141,016.97

（二）利润表项目注释

1. 税金及附加

项　目	2019年1-7月	2018年度
土地使用税	219,737.00	251,127.89
印花税	4,531.90	290,682.50
合　计	224,268.90	541,810.39

2. 管理费用

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度
差旅费	49,700.21	
业务招待费	229,692.00	
办公费	37,001.69	
其他	8,078.80	1,100.00
合　计	324,472.70	1,100.00

3. 财务费用

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度
利息收入	-3,573.09	-2.08
利息支出		821,401.48
其他	740.56	400.00
合　计	-2,832.53	821,799.40

4. 营业外支出

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出、赔款、滞纳金	659.21		659.21
合　计	659.21		659.21

（三）现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度
利息收入	3,573.09	2.08
合　计	3,573.09	2.08

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度
付现费用	327,445.04	1,100.00
手续费	740.56	400.00
其他	659.21	

合　计	328,844.81	1,500.00

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度
单位间借款	20,624,172.96	449,137.43
合　计	20,624,172.96	449,137.43

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	2019 年 1-7 月	2018 年度
单位间借款	1,000,000.00	
合　计	1,000,000.00	

5. 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 1-7 月	2018 年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-546,568.28	-1,364,709.79
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		
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)		
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)		821,401.48
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)	-18,254,098.99	-1,391,502.00

经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-798,506.78	
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	966,100.02	1,485,674.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-18,633,074.03	-449,135.35
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	991,101.01	2.08
减：现金的期初余额	2.08	
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	991,098.93	2.08

(2) 现金和现金等价物的构成

项　目	2019.7.31	2018.12.31
1) 现金	991,101.01	2.08
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	991,101.01	2.08
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	991,101.01	2.08

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

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（万元）	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(%)
溧阳市华朋房地产开发有限公司	江苏省溧阳市	房地产开发	2,000.00	65.00	65.00

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
溧阳市筑品贸易有限公司	股东
江苏筑和地产发展有限公司	同受母公司控制的企业

（二）关联交易情况

关联方资金拆入

关联方	2019年1-7月借入金额	2019年1-7月归还金额	截至2019年7月31日余额	起始日	到期日	说明
溧阳市华朋房地产开发有限公司			89,805,300.00	2017.5.27	2019.12.31	年利率7%
溧阳市筑品贸易有限公司			48,356,700.00	2017.5.27	2019.12.31	年利率7%
江苏筑和地产发展有限公司	20,624,172.96	1,000,000.00	20,073,310.39	2018.4.25	2020.4.24	年利率7%

（三）关联方应收应付款项

应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.7.31	2018.12.31
其他应付款	溧阳市华朋房地产开发有限公司	103,497,532.73	99,846,270.67
其他应付款	溧阳市筑品贸易有限公司	55,729,440.70	53,763,376.51
其他应付款	江苏筑和地产发展有限公司	20,313,780.80	466,664.86
小　计		179,540,754.23	154,076,312.04

七、其他重要事项

(一)承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的或有事项。

(三) 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

（四）其他事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

镇江鑫城地产发展有限公司

二〇一九年九月十日