

广州东缙置业有限公司
审 计 报 告

大信审字[2020]第 1-04135 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2020]第 1-04135 号

广州东缙置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州东缙置业有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2020 年 6 月 30 日的资产负债表，2020 年 1-6 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2020 年 6 月 30 日的财务状况以及 2020 年 1-6 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，我们独立于贵公司，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、 管理层对财务报表的责任

贵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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（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。



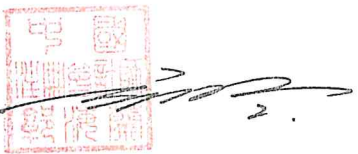
大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083


WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

我们与管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。



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二〇年七月十六日

资产负债表

编制单位：广州东缙置业有限公司

2020年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五(一)	1,146,513.42	2,910,991.23
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五(二)	1,777,541.55	265,379.80
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五(三)	8,257,870.96	7,362,501.08
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(四)	882.25	90.11
流动资产合计		11,182,808.18	10,538,962.22
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
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	五(五)	29,397,869.00	30,062,847.26
固定资产	五(六)	48,744.20	72,435.38
在建工程	五(七)	1,088,578.04	598,004.62
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(八)	3,523,780.01	3,608,177.75
递延所得税资产	五(九)	11,643.44	
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,070,614.69	34,341,465.01
资产总计		45,253,422.87	44,880,427.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：广州东缙置业有限公司

2020年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五(十)	1,550.00	1,550.00
预收款项	五(十一)	45,714.58	3,874.87
应付职工薪酬	五(十二)	8,932.10	
应交税费	五(十三)	3,112,640.82	589,320.04
其他应付款	五(十四)	4,809,795.03	2,029,842.34
其中：应付利息			
应付股利	五(十四)	4,052,408.39	1,132,408.39
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,978,632.53	2,624,587.25
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			
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			
负债合计		7,978,632.53	2,624,587.25
股东权益：			
股本	五(十五)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(十六)	24,558,408.55	24,558,408.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(十七)	2,694,473.32	1,892,578.28
未分配利润	五(十八)	21,908.47	5,804,853.15
股东权益合计		37,274,790.34	42,255,839.98
负债和股东权益总计		45,253,422.87	44,880,427.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：广州东缙置业有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年度
一、营业收入	五(十九)	16,684,216.75	34,244,502.26
减：营业成本	五(十九)	3,536,526.30	7,475,733.16
税金及附加	五(二十)	903,769.84	3,814,409.35
销售费用			
管理费用	五(二十一)	1,581,958.56	3,164,949.66
研发费用			
财务费用	五(二十二)	-5,446.71	7,510.02
其中：利息费用			
利息收入		409.20	7,007.99
加：其他收益	五(二十四)		30,842.53
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(二十三)		-40,781.07
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）		10,667,408.76	19,771,961.53
加：营业外收入	五(二十五)	10,409.47	20,715.34
减：营业外支出	五(二十六)	1,056.75	10,263.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,676,761.48	19,782,413.21
减：所得税费用	五(二十七)	2,657,811.12	856,630.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,018,950.36	18,925,782.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		8,018,950.36	18,925,782.77

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

编制单位：广州东缙置业有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019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		16,103,906.29	36,407,195.06
收到的税费返还		774.47	
收到其他与经营活动有关的现金	五(二十八)	6,709,909.36	16,677,427.26
经营活动现金流入小计		22,814,590.12	53,084,622.32
购买商品、接受劳务支付的现金		2,632,677.09	6,053,518.48
支付给职工以及为职工支付的现金		906,141.40	2,107,569.61
支付的各项税费		1,863,983.56	6,658,328.14
支付其他与经营活动有关的现金	五(二十八)	18,641,540.88	37,405,871.31
经营活动现金流出小计		24,044,342.93	52,225,287.54
经营活动产生的现金流量净额		-1,229,752.81	859,334.78
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		534,725.00	299,659.00
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		534,725.00	299,659.00
投资活动产生的现金流量净额		-534,725.00	-299,659.00
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		-1,764,477.81	559,675.78
加：期初现金及现金等价物余额		2,910,991.23	2,351,315.45
六、期末现金及现金等价物余额		1,146,513.42	2,910,991.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

单位：人民币元

2020年1-6月

编制单位：广州东缙置业有限公司

项 目	本 期						未分配利润	股东权益合计			
	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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,000,000.00				24,558,408.55				1,892,578.28	5,804,853.15	42,255,839.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,000,000.00				24,558,408.55				1,892,578.28	5,804,853.15	42,255,839.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									801,895.04	-5,782,944.68	-4,981,049.64
（一）综合收益总额										8,018,950.36	8,018,950.36
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									801,895.04	-13,801,895.04	-13,000,000.00
2. 对股东的分配									801,895.04	-801,895.04	
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	10,000,000.00				24,558,408.55				2,694,473.32	21,908.47	37,274,790.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

单位：人民币元

2020年1-6月

编制单位：广州东疆置业有限公司

项 目	上期				专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
	股本	其他权益工具		资本公积					其他综合收益
		优先股	永续债						
一、上年期末余额	10,000,000.00			24,558,408.55			1,771,648.66	36,330,057.21	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	10,000,000.00			24,558,408.55			1,771,648.66	36,330,057.21	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,892,578.28	4,033,204.49	5,925,782.77	
（一）综合收益总额							18,925,782.77	18,925,782.77	
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
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						1,892,578.28	-14,892,578.28	-13,000,000.00	
1. 提取盈余公积						1,892,578.28	-1,892,578.28		
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	10,000,000.00			24,558,408.55		1,892,578.28	5,804,853.15	42,255,839.98	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州东缙置业有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 企业注册地、组织形式

广州东缙置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2003年8月21日，公司注册地址为广州市增城区新塘镇南安村陈家林路39号东缙物流园A12栋207室，统一社会信用代码为91440183753453442F，法定代表人为邵建明，注册资本为人民币1,000.00万元。组织形式为有限公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

业务性质：物业管理、房屋租赁服务业。

经营范围：物业管理；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；商品信息咨询服务；房地产咨询服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；交通运输咨询服务；打包、装卸、运输全套服务代理。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经执行董事会批准于2020年7月16日对外报出。

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基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营：本公司管理层对持续经营能力评估后认为不存在可能导致持续能力发生重大疑惑的事项。本公司财务报表以持续经营假设为基础。

三、重要会计政策、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2020年6月30日的财务状况、2020年1-6月经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）营业周期

本公司的营业周期为自公历1月1日至12月31日止。

（四）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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. 金融工具的分类及重分类

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）金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

本公司将同时符合下列条件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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产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资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时,将对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,且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理,不对以前已经确认的利得、损失(包括减值损失或利得)或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债;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;以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。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。因销售产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账款或应收票据,本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后,对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失,在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时,计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后,对于该类金融资产(除属于套期关系的一部分金融资产外),以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关利得和损失均计入其他综合收益,且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下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）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，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下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）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）金融负债

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

（七）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

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显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便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，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

本公司将全部客户纳入信用管理，定期进行信用风险评估，对出现信用减值迹象的应收账款统一纳入单项组合进行单独测试并单独计提预期信用损失。该单项组合的预期信用损失为整个续存期内应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额。单独测试发现客观证据不足的，纳入账龄组合计提预期信用损失。

本公司根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：

应收账款组合1	应收房地产产品销售款
应收账款组合2	应收商业物业租赁款
应收账款组合3	应收其他客户款

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。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

- ①公司对金融工具信用管理方法是否发生变化；
- ②债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ③债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ④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；
- ⑤是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期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：

其他应收款组合1	应收合并范围内其他公司往来款
其他应收款组合2	应收其他关联方公司往来款

其他应收款组合 3	应收其他公司往来款
其他应收款组合 4	应收内部员工备用金
其他应收款组合 5	应收保证金与押金款项
其他应收款组合 6	应收代垫款项
其他应收款组合 7	应收其他款项

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（八）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（九）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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类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。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40年	5%	2.38%-3.17%
机器设备	13-14年	5%	6.79%-7.31%

2020年1月1日—2020年6月30日

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	8-12年	5%	7.92%-11.88%
其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%

(十) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十二) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。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。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。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式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。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十三）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十四）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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. 提供劳务收入的确认方法

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。

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）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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. 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

(十五) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本)。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，与资产相关的政府补助。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明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时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(十六) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较

低者作为租入资产的入账价值,租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(十七) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

本报告期间公司无重要会计政策、会计估计变更事项。

四、税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	3%、5%、6%、13%、16%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
现金	5,264.71	43,218.17
银行存款	1,141,248.71	2,867,773.06
合计	1,146,513.42	2,910,991.23

(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,824,115.32	100.00	46,573.77	2.55
组合2: 商业租赁行业	1,824,115.32	100.00	46,573.77	2.55
合计	1,824,115.32	100.00	46,573.77	2.55

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	311,953.57	100.00	46,573.77	14.93
组合2：商业租赁业	311,953.57	100.00	46,573.77	14.93
合计	311,953.57	100.00	46,573.77	14.93

按组合计提坏账准备的应收账款

组合：应收商业地产租赁业务

账龄	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
半年以内	1,513,623.51	0.00		1,461.76	0.00	
半年至1年		1.00			1.00	
1至2年	310,491.81	15.00	46,573.77	310,491.81	15.00	46,573.77
合计	1,824,115.32		46,573.77	311,953.57		46,573.77

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为0元；本期收回或转回坏账准备金额为0元。

3. 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	2020年6月30日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
广州瑞珂仓储服务有限公司	843,120.02	46.22	
嘉里大通物流有限公司广州分公司	483,961.90	26.53	
上海今日合理储运有限公司	288,014.00	15.79	43,202.10
广州市粤砼混凝土有限公司	122,239.02	6.70	
眸之悦生物科技股份有限公司	26,440.09	1.45	
合计	1,763,775.03	96.69	43,202.10

(三) 其他应收款

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应收款项	8,257,870.96	7,362,501.08
减：坏账准备		
合计	8,257,870.96	7,362,501.08

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
关联方其他应收款	8,200,000.00	7,340,000.00
内部员工其他应收款	57,870.96	22,501.08
减：坏账准备		

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
合计	8,257,870.96	7,362,501.08

(2) 其他应收款项账龄分析

账龄	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
半年以内	8,257,870.96	100.00	7,362,501.08	100.00
半年到1年				
1至2年				
合计	8,257,870.96	100.00	7,362,501.08	100.00

(3) 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	2020年6月30日	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
广东海印集团股份有限公司	内部往来款	8,200,000.00	半年以内	99.30	
合计	-	8,200,000.00		99.30	

(四) 其他流动资产

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
定金及预收款税费	90.11	90.11
待抵扣税金	792.14	
合计	882.25	90.11

(五) 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.2019年12月31日	35,377,457.76	35,377,457.76
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日	35,377,457.76	35,377,457.76
二、累计折旧和累计摊销		
1.2019年12月31日	5,314,610.50	5,314,610.50
2.本期增加金额	664,978.26	664,978.26
(1) 计提或摊销	664,978.26	664,978.26
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日	5,979,588.76	5,979,588.76
三、减值准备		
1.2019年12月31日		

项目	房屋及建筑物	合计
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日		
四、账面价值		
1.2020年6月30日账面价值	29,397,869.00	29,397,869.00
2.2019年12月31日账面价值	30,062,847.26	30,062,847.26

(六) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	48,744.20	72,435.38
减：减值准备	-	-
合计	48,744.20	72,435.38

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	机器设备	合计
一、账面原值		
1.2019年12月31日	501,061.43	501,061.43
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日	501,061.43	501,061.43
二、累计折旧		
1.2019年12月31日	428,626.05	428,626.05
2.本期增加金额	23,691.18	23,691.18
(1) 计提	23,691.18	23,691.18
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日	452,317.23	452,317.23
三、减值准备		
1.2019年12月31日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日		
四、账面价值		
1.2020年6月30日账面价值	48,744.20	48,744.20
2.2019年12月31日账面价值	72,435.38	72,435.38

(七) 在建工程

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
在建工程项目	1,088,578.04	598,004.62
减：减值准备		
合计	1,088,578.04	598,004.62

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租入资产改良工程	1,088,578.04		1,088,578.04	598,004.62		598,004.62
合计	1,088,578.04		1,088,578.04	598,004.62		598,004.62

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	2019年12月31日	本期增加	转入长期待摊费用	其他减少	2020年6月30日
租入资产改良工程	598,004.62	490,573.42	-	-	1,088,578.04
合计	598,004.62	490,573.42	-	-	1,088,578.04

(八) 长期待摊费用

项目	2019年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2020年6月30日
经营租入固定资产改良	3,608,177.75		84,397.74		3,523,780.01
合计	3,608,177.75		84,397.74		3,523,780.01

(九) 递延所得税资产

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	11,643.44	46,573.76	-	-
小计	11,643.44	46,573.76	-	-

(十) 应付账款

按账龄分类

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	1,550.00	1,550.00
合计	1,550.00	1,550.00

(十一) 预收款项

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	44,807.43	2,967.72
1年以上	907.15	907.15
合计	45,714.58	3,874.87

(十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日
短期薪酬		1,108,884.18	1,105,422.82	3,461.36
离职后福利-设定提存计划		17,433.86	11,963.12	5,470.74
合计		1,126,318.04	1,117,385.94	8,932.10

2. 短期职工薪酬情况

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴		1,085,719.22	1,085,719.22	-
职工福利费		7,641.50	7,641.50	-
社会保险费		9,508.46	6,047.10	3,461.36
其中：医疗保险费		8,311.63	4,850.27	3,461.36
工伤保险费		120.30	120.30	-
生育保险费		1,076.53	1,076.53	-
住房公积金		6,015.00	6,015.00	-
工会经费和职工教育经费				-
短期带薪缺勤				-
短期利润分享计划				-
合计		1,108,884.18	1,105,422.82	3,461.36

3. 设定提存计划情况

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
基本养老保险		16,856.42	11,385.68	5,470.74
失业保险费		577.44	577.44	
合计		17,433.86	11,963.12	5,470.74

(十三) 应交税费

税种	2020年6月30日	2019年12月31日
增值税	135,440.72	101,495.09
城建税	9,629.24	7308.49
企业所得税	2,625,876.50	224,529.28
房产税	202,245.21	246,806.07
教育费附加	4,758.83	3,764.23

税种	2020年6月30日	2019年12月31日
地方教育费	1,882.82	1,219.75
土地使用税	132,807.50	
印花税		4,197.13
合计	3,112,640.82	589,320.04

(十四) 其他应付款

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
应付股利	4,052,408.39	1,132,408.39
其他应付款项	757,386.64	897,433.95
合计	4,809,795.03	2,029,842.34

1. 应付股利

单位名称	2020年6月30日	2019年12月31日
普通股股利	4,052,408.39	1,132,408.39
合计	4,052,408.39	1,132,408.39

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
定金	708,758.02	850,213.23
日常开支款	707.00	1,985.72
其他	47,921.62	45,235.00
合计	757,386.64	897,433.95

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	2020年6月30日	未偿还原因
广州市翰重物业管理有限公司	288,014.00	尚未至结算期
合计	288,014.00	—

(十五) 实收资本

股东名称	2019年12月31日		本期增加	本期减少	2020年6月30日	
	金额	比例%			金额	比例%
广东海印集团股份有限公司	8,000,000.00	80.00			8,000,000.00	80.00
广州市雅励婷贸易有限公司	2,000,000.00	20.00			2,000,000.00	20.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

(十六) 资本公积

类别	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
其他资本公积	24,558,408.55			24,558,408.55
合计	24,558,408.55			24,558,408.55

(十七) 盈余公积

类别	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日
法定盈余公积	1,892,578.28	801,895.036		2,694,473.32
合计	1,892,578.28	801,895.036		2,694,473.32

(十八) 未分配利润

项目	2020年6月30日
调整前上期末未分配利润	5,804,853.15
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	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	8,018,950.36
减: 提取法定盈余公积	801,895.04
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	13,000,000.00
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	21,908.47

(十九) 营业收入和营业成本

项目	2020年1-6月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	16,684,216.75	3,536,526.30	34,244,502.26	7,475,733.16
合计	16,684,216.75	3,536,526.30	34,244,502.26	7,475,733.16

(二十) 税金及附加

项目	2020年1-6月	2019年度
城建税	55,514.64	103,520.26
教育费附加	23,791.99	44,365.83
地方教育费附加	15,861.33	29,577.21
房产税	624,118.51	2,539,773.22
印花税	51,675.87	34,712.83
土地使用税	132,807.50	1,062,460.00
合计	903,769.84	3,814,409.35

(二十一) 管理费用

2020年1月1日—2020年6月30日

项目	2020年1-6月	2019年度
工资及福利	1,093,360.72	1,893,865.41
五险一金	32,957.32	390,595.45
办公费	19,780.84	28,160.11
差旅费	10,135.98	23,019.84
中介机构及信息披露费用	19,811.32	19,811.32
汽车费用	7,771.43	2,190.00
业务招待费		30,581.12
折旧	112,114.08	224,228.16
长期待摊费用	52,660.74	105,321.48
维修费	156,285.06	258,144.32
管理费		97,214.52
工衣	5,281.35	16,837.34
劳动保护用品		2,046.00
培训费		970.88
维护费		68,573.71
体检费		3,390.00
其他	71,799.72	-
合计	1,581,958.56	3,164,949.66

(二十二) 财务费用

项目	2020年1-6月	2019年度
利息费用		-
减：利息收入	409.20	7,007.99
其他支出	-5,037.51	14,518.01
合计	-5,446.71	7,510.02

(二十三) 信用减值损失

项目	2020年1-6月	2019年度
应收账款坏账损失		41,120.07
其他应收款坏账损失		-339.00
合计		40,781.07

(二十四) 其他收益

项目	2020年1-6月	2019年度
增值税加计抵减		30,842.53
合计		30,842.53

(二十五) 营业外收入

项目	2020年1-6月	2019年度
罚款收入	9,635.00	5,945.00
长款收入		48.93
租户退租多缴款		14,721.41
其他	774.47	
合计	10,409.47	20,715.34

(二十六) 营业外支出

项目	2020年1-6月	2019年度
代海流物业退租户定金		10,263.66
罚款支出	1,056.75	
合计	1,056.75	10,263.66

(二十七) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	2020年1-6月	2019年度
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	2,669,454.56	856,630.44
递延所得税费用	-11,643.44	
合计	2,657,811.12	856,630.44

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	10,676,761.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,669,190.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	264.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-11,643.44
所得税费用	2,657,811.12

(二十八) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年1-6月	2019年度
收到其他与经营活动有关的现金	6,709,909.36	16,677,427.26
其中：利息收入	409.20	2,783.77
定金及保证金		53,266.91
其他单位往来	6,709,500.00	16,400,618.00
政府补助收入		
营业外收入等	0.16	220,758.58
支付其他与经营活动有关的现金	18,641,540.88	37,405,871.31

项目	2020年1-6月	2019年度
其中：商铺定金	184,497.76	95,468.10
销售费用及管理费用付现	784,317.91	2,089,584.83
支付的其他往来款	17,670,000.00	35,000,272.75
财务费用付现	2,725.21	5,842.05
营业外支出付现		214,703.58

(二十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2020年1-6月	2019年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	8,018,950.36	18,925,782.77
加：信用减值损失		40,781.07
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、投资性房地产折旧	688,669.44	1,377,338.88
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	84,397.74	166,993.28
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-13,020,424.53	-18,550,297.64
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	2,998,654.18	-1,101,263.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,229,752.81	859,334.78
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,146,514.42	2,910,991.23
减：现金的期初余额	2,910,991.23	2351315.45
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	-1,764,476.81	559,675.78

2. 现金及现金等价物

项目	2020年1-6月	2019年度
一、现金	1,146,514.42	2,910,991.23
其中：库存现金	5,264.71	43,218.17
可随时用于支付的银行存款	1,141,249.71	2,867,773.06
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,146,514.42	2,910,991.23

六、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

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(%)
广东海印集团股份有限公司	广州市越秀区	销售日用百货、出租柜台等	2,236,294,553.00	80.00%	80.00%

(二) 本公司子公司的情况

本公司报告期内无子公司。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

企业本报告期内无合营和联营企业情况

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州海印实业集团有限公司	实际控制人
广东海印集团股份有限公司	母公司
广州市雅励婷贸易有限公司	非控股股东
广州市流行前线商业有限公司	同一控制下公司
广州市海印东川名店运动城市市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州市海印自由闲名店城市市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州海印汇商贸发展有限公司	同一控制下公司
茂名海悦房地产开发有限公司	同一控制下公司
广州从化海印又一城商业有限公司	同一控制下公司
上海海印商业管理有限公司	同一控制下公司
广州海弘房地产开发有限公司	同一控制下公司
广州潮楼商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州市海印电器总汇有限公司	同一控制下公司
广州海印物业管理有限公司	同一控制下公司
佛山市海印桂闲城商业有限公司	同一控制下公司
广东海印缤缤广场商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广东海印商品展销服务中心有限公司	同一控制下公司
广州少年坊商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州市番禺海印体育休闲有限公司	同一控制下公司
广州海印又一城商务有限公司	同一控制下公司
广州海印国际商品展贸城有限公司	同一控制下公司
肇庆大旺海印又一城商业有限公司	同一控制下公司
肇庆鼎湖海印又一城商业有限公司	同一控制下公司
四会海印新都荟商业有限公司	同一控制下公司
广州市海印广场商业有限公司	同一控制下公司
广州市海印布料总汇市场经营管理有限公司	同一控制下公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市海印布艺总汇有限公司	同一控制下公司
广州海印摄影城市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广东总统数码港商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州海印数码港置业有限公司	同一控制下公司
广州潮楼百货有限公司	同一控制下公司
广州总统大酒店有限公司	同一控制下公司
肇庆大旺海印又一城百货有限公司	同一控制下公司
广州市海印江南粮油城有限公司	同一控制下公司
上海海印商业房地产有限公司	同一控制下公司
广东茂名大厦有限公司	同一控制下公司
珠海市澳杰置业有限公司	同一控制下公司
广州市海印传媒广告有限公司	同一控制下公司
广州市番禺总统大酒店有限公司	同一控制下公司
肇庆鼎湖雅逸酒店管理有限公司	同一控制下公司
广州海商网络科技有限公司	同一控制下公司
广州海印互联网络科技有限公司	同一控制下公司
海商丰汇国际实业有限公司	同一控制下公司
深圳前海海印商业保理有限公司	同一控制下公司
广州海印美食城有限公司	同一控制下公司
广州海印蔚蓝新能源科技有限公司	同一控制下公司
广州海印融资租赁有限公司	同一控制下公司
广州番禺海印潮楼商务服务有限公司	同一控制下公司
广州海麟商务服务有限公司	同一控制下公司
广州市衡誉小额贷款股份有限公司	同一控制下公司
广州市番禺区友利玩具有限公司	同一控制下公司
广州友利电子商务产业园有限公司	同一控制下公司
韶关市海印商业管理有限公司	同一控制下公司
广州海印互联网小额贷款有限公司	同一控制下公司
韶关市海印投资有限公司	同一控制下公司
广州海泷物业管理有限公司	同一控制下公司
广州海印商业保理有限公司	同一控制下公司
珠海市海印又一城商业管理有限公司	同一控制下公司
广州海印金融控股有限公司	同一控制下公司
广州市骏盈置业有限公司	同一控制下公司
扬州市中宸房地产开发有限公司	同一控制下公司
肇庆市广恒灯饰有限公司	同一控制下公司
广州海印小栈新零售有限公司	同一控制下公司
韶关市海印金投新能源科技有限公司	同一控制下公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海市海印又一城物业管理有限公司	同一控制下公司
上海海印物业管理有限公司	同一控制下公司
肇庆景仙物业管理有限公司	同一控制下公司
肇庆高新区雅逸酒店管理有限公司	同一控制下公司

(五) 关联交易情况

公司本期无与关联方交易情况

(六) 关联方应收应付款项

报表项目	企业名称	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应收款	广东海印集团股份有限公司	8,200,000.00	7,340,000.00
其他应付款	广州市雅励婷贸易有限公司	4,052,408.39	1,132,408.39

(七) 关联方承诺

公司本报告期无关联方承诺

七、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	3,206,621.54
1年以上2年以内(含2年)	3,206,621.54
2年以上3年以内(含3年)	3,206,621.54
3年以上	117,279,949.84
合计	126,899,814.46

(二) 或有事项

截至2020年6月30日, 本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

(三) 利润分配情况

本公司无资产负债表日后股利分配情况。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

截止审计报告日, 公司无重要的资产负债表日后说明事项。

九、其他重要事项

截止报告日，本公司无需要披露的其他重要事项。

广州东缙置业有限公司
二〇二〇年七月十六日

第 10 页至第 34 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名： _____

签名： _____

签名： _____

日期： _____

日期： _____

日期： _____

仅供 广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告 大信审字

[2020]第 L-04135 号使用



营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码
91110108590611484C



名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

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

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日 至 2112年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

登记机关



2020 年 01 月 17 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

证书序号: 0000119

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

仅供 广州东缙置业有限公司
 2020 年中期审计报告
 [2020]第 1-04135 号使用



会计师事务所 执业证书

名称: 大信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡咏华

主任会计师:

经营场所 北京市海淀区知春路一学院国际大厦1504室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010141

批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号

批准执业日期: 2011年09月09日



中华人民共和国财政部制



姓名 郭海兰
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1973年7月10日
 Date of birth
 工作单位 北京永拓会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 110108730710142
 Identity card No.

仅供 广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告

[2020]第 1-04135 号使用



年度检验登记
 Annual Renewal Registrant

姓名: 郭海兰
 证书编号: 110001022131
 本证书经检验合格
 This certificate is valid for
 this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

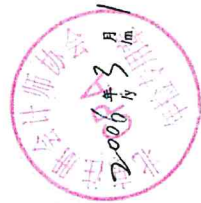


年度检验登记
 Annual Renewal Registrant

合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号: 110001022131
 No. of Certificate


批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年6月1日
 Date of Issuance

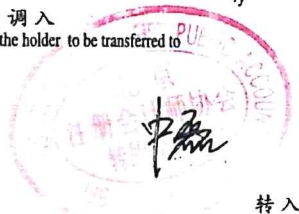


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 5月 25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 5月 25日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 3月 28日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 3月 28日
/y /m /d

11

仅供 广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告 大信电审

[2020]第 1-04135 号使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 12月 27日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 12月 27日
/y /m /d

12

大信电审
转出: 利安达 2018.8.15
转入: 大信 2018.8.15
注册会计师执业业务, 必要时须向委托方出

- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 尹冬
 性别: 女
 出生日期: 1975-10-25
 工作单位: 北京永拓(北京)会计师事务所有限责任公司
 身份证号: 110105197510254129
 身份证号码: 110105197510254129



仅供 广州东缙置业有限公司
 2020 年中期审计报告 大信审字
 [2020] 第 04135 号使用



110003480001

证书编号: 北京注册会计师协会
 No. of Certificate
 批准注册协会: 2005-03-25
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018年3月20日



仅供 广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告 大信审字

[2020]第 1-04135 号使用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



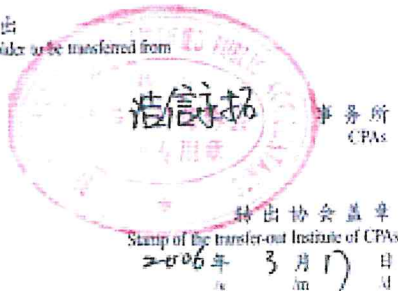
年 月 日



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

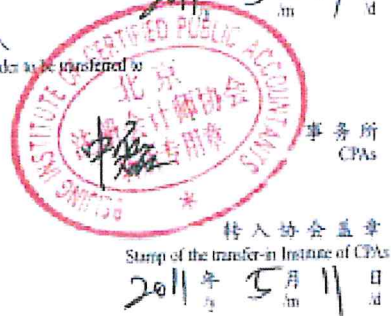


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10 仅供—广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告 大信审字

[2020]第 1-04135 号使用



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



北京博尔达有限公司 2013.12.27
北京博尔达(普通合伙) 注意 事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

转出：刘安达 2018.2.5
转入：大信 2018.2.5

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

12