

佛山禅曦房地产开发有限公司

二〇二〇年度

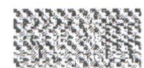
审计报告及财务报表

佛山禅曦房地产开发有限公司

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止

审计报告及财务报表

目 录	页码
一、 审计报告	1-3
二、 佛山禅曦房地产开发有限公司 财务报表及附注	
1、资产负债表	
2、利润表	
3、现金流量表	
4、所有者权益变动表	
5、财务报表附注	1-26



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审计报告

信会师报字[2021]第 ZC50027 号

佛山禅曦房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了佛山禅曦房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

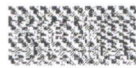
我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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。

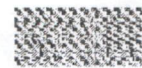
在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(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。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(5) 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。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:何其瑞



中国注册会计师:罗忠炜



中国·上海

二〇二一年三月十五日

佛山禅曦房地产开发有限公司

资产负债表

2020年12月31日

(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	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	7,217,429.23	29,755,525.87
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	(二)	30,916.64	1,121,144.00
其他应收款	(三)	508,998.16	88,869.45
存货	(四)	898,664,182.21	
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	(五)	21,787,380.84	5,872,324.88
流动资产合计		928,208,907.08	36,837,864.20
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	(六)	129,359.37	55,308.69
在建工程	(七)		593,371,160.36
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			
递延所得税资产	(八)	314,792.18	149,368.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		444,151.55	593,575,837.67
资产总计		928,653,058.63	630,413,701.87

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:

佛山禅曦房地产开发有限公司

资产负债表（续）

2020年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	上年年末余额
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			
预收款项			
合同负债	（九）	447,036,856.55	
应付职工薪酬	（十）	390,119.00	321,268.00
应交税费	（十一）	3,851.14	
其他应付款	（十二）	270,129,889.90	530,794,452.50
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		717,560,716.59	531,115,720.50
非流动负债：			
长期借款	（十三）	112,561,971.17	
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		112,561,971.17	-
负债合计		830,122,687.76	531,115,720.50
所有者权益：			
实收资本	（十四）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（十五）	539.94	539.94
未分配利润	（十六）	-1,470,169.07	-702,558.57
所有者权益（或股东权益）合计		98,530,370.87	99,297,981.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		928,653,058.63	630,413,701.87

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：

佛山禅曦房地产开发有限公司

利润表

2020年度

(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、营业收入	(十七)	32,547.20	24,150.95
减：营业成本			
税金及附加	(十八)	418,221.46	244,587.52
销售费用	(十九)	171,047.69	
管理费用	(二十)	605,638.48	847,985.59
研发费用			
财务费用	(二十一)	-121,401.68	-216,714.58
其中：利息费用			
利息收入		124,626.77	219,567.70
加：其他收益	(二十二)	122,784.37	
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）			
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）		-918,174.38	-851,707.58
加：营业外收入	(二十三)	0.94	169.86
减：营业外支出	(二十四)	14,860.62	5,163.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-933,034.06	-856,701.17
减：所得税费用	(二十五)	-165,423.56	-149,283.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-767,610.50	-707,418.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-767,610.50	-707,418.02
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-767,610.50	-707,418.02

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

佛山禅曦房地产开发有限公司

现金流量表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	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	232,473,295.89	25,600.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,502,072.75	352,769,567.70
经营活动现金流入小计	233,975,368.64	352,795,167.70
购买商品、接受劳务支付的现金	262,354,927.64	
支付给职工以及为职工支付的现金	5,402,548.15	4,834,309.87
支付的各项税费	418,221.46	245,420.92
支付其他与经营活动有关的现金	100,806,420.74	849,886.07
经营活动现金流出小计	368,982,117.99	5,929,616.86
经营活动产生的现金流量净额	-135,006,749.35	346,865,550.84
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
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	93,318.46	323,204,717.04
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	93,318.46	323,204,717.04
投资活动产生的现金流量净额	-93,318.46	-323,204,717.04
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	112,561,971.17	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	112,561,971.17	-
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	112,561,971.17	-
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	-22,538,096.64	23,660,833.80
加: 期初现金及现金等价物余额	29,755,525.87	6,094,692.07
六、期末现金及现金等价物余额	7,217,429.23	29,755,525.87

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:

佛山禅曦房地产开发有限公司
所有者权益变动表
2020年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额										
	实收资本	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							
一、上年年末余额	100,000,000.00								539.94	-702,558.57	99,297,981.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00				-				539.94	-702,558.57	99,297,981.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								-	-767,610.50	-767,610.50
（一）综合收益总额										-767,610.50	-767,610.50
（二）所有者投入和减少资本	-										-
1. 所有者投入资本											-
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、本年年末余额	100,000,000.00				-				539.94	-1,470,169.07	98,530,370.87

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:

佛山禅曦房地产开发有限公司
所有者权益变动表
2020年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上年金额										
	实收资本	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							
一、上年年末余额	100,000,000.00								539.94	4,859.45	100,005,399.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00				-				539.94	4,859.45	100,005,399.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								-	-707,418.02	-707,418.02
（一）综合收益总额										-707,418.02	-707,418.02
（二）所有者投入和减少资本	-										
1. 所有者投入资本											
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、本年年末余额	100,000,000.00				-				539.94	-702,558.57	99,297,981.37

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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

佛山禅曦房地产开发有限公司 二〇二〇年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司的基本情况

佛山禅曦房地产开发有限公司(以下简称“本公司”)系由佛山市禅城区中心医院有限公司出资组建的其他责任有限公司, 成立于 2018 年 8 月 10 日, 取得佛山市禅城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440604MA524GYG0C 的营业执照, 注册资本为人民币 10,000 万元。

2019 年 12 月, 佛山市禅城区中心医院有限公司将其持有本公司 40% 的股权转让给上海复星医疗(集团)有限公司, 股权变更后, 佛山市禅城区中心医院有限公司出资 6,000 万元, 占注册资本的 60%; 上海复星医疗(集团)有限公司出资 4,000 万元, 占注册资本的 40%。截至 2020 年 12 月 31 日止, 本公司注册资本人民币 10,000 万元; 营业执照: 统一社会信用代码为 91440604MA524GYG0C; 住所: 佛山市禅城区三友南路 3 号二座八层之三; 法定代表人: 胡航; 企业类型: 其他有限责任公司; 经营范围: 房地产开发经营及咨询; 物业管理; 房地产经营租赁。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”)编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 主要报表项目采用的计量属性或计量模式

在对财务报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用公允价值计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

(六) 现金和现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；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且合同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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。

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和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

- 1) 该项指定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。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 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资产包括交易性金融资产、衍生金融

资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。

本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。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（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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）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（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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）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。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。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。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。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值

损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(八) 存货

1、 存货的分类

包括开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别辨认法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，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。开发产品等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；开发成本以所建造的开发产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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货盘存制度

采用永续盘存制。

(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，并且使用年限超过一年的有形资产。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、 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
电子设备	5年	0%	20%
办公设备	5年	0%	20%

(十) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十一) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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。

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。

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。

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、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十三) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十四) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的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，在职工为本公司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。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十五) 收入确认和计量

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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确

认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

(十六) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

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进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

(十七) 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。分为与资产相

关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

政府文件明确补助资金用于购买固定资产或无形资产，或用于专门借款的财政贴息，或不明确但与补助资金与可能形成企业长期资产很相关的。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

不符合与资产相关的认定标准的政府补助，均认定与收益相关。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：

未明确补助对象但有充分证据表明政府补助资金与形成长期资产相关的，认定为资产相关的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

3 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；与收益相关的政府补助，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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣

暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十九) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十) 重要会计估计

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计进行持续的评价。

下列重要会计估计存在会导致本公司资产负债及损益账面价值出现重大调整的风险：

1、定制工程税费

本公司定制工程的最终税务处理可能存在不确定性，在估计税费时，本公司需做出重大判断。如果税费的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对做出上述最终认定期间的税费金额产生影响。

(二十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。执行该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本报告期本公司其他重要会计政策未发生变更。

2、 重要会计估计变更

本报告期本公司重要会计估计未发生变更。

(二十二) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期本公司未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期本公司未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

四、 主要税项

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

五、 财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
银行存款	7,217,429.23	29,755,525.87
合 计	7,217,429.23	29,755,525.87

(二) 预付账款

1、预付账款按账龄列示如下：

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	30,916.64	1,121,144.00
合 计	30,916.64	1,121,144.00

2、预付账款中期末余额列示如下：

单位名称	金 额	备 注
广州晶东贸易有限公司	30,916.64	物资款
合 计	30,916.64	

(三) 其他应收款

1、其他应收款按账龄列示如下：

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	508,998.16	100%	-	88,869.45	100%	-
合 计	508,998.16	100%	-	88,869.45	100%	-

2、其他应收款中期末余额列示如下：

单位名称	金 额	备 注
佛山市尚隆投资发展有限公司	441,800.00	押金
代付员工社保公积金	67,198.16	
合 计	508,998.16	

(四) 存货

项 目	期末余额	上年年末余额
合同履约成本	434,002,571.33	-
开发成本	464,661,610.88	-
合 计	898,664,182.21	-

(五) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	21,787,380.84	5,872,324.88
合 计	21,787,380.84	5,872,324.88

(六) 固定资产

项 目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
一、账面原值合计	61,424.78	93,318.46	-	154,743.24
其中：电子设备	61,424.78	29,070.81	-	90,495.59

项 目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
办公设备	-	64,247.65	-	64,247.65
二、累计折旧合计	6,116.09	19,267.78	-	25,383.87
其中：电子设备	6,116.09	14,984.66	-	21,100.75
办公设备	-	4,283.12	-	4,283.12
三、固定资产账面净值合计	55,308.69	-	-	129,359.37
其中：电子设备	55,308.69	-	-	69,394.84
办公设备	-	-	-	59,964.53
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	55,308.69	-	-	129,359.37
其中：电子设备	55,308.69	-	-	69,394.84
办公设备	-	-	-	59,964.53

(七) 在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
禅医健康城综合体项目	-	593,371,160.36
合 计	-	593,371,160.36

(八) 递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
可抵扣亏损	1,259,168.70	314,792.18	597,474.47	149,368.62
合 计	1,259,168.70	314,792.18	597,474.47	149,368.62

(九) 合同负债

项 目	期末余额
住院楼、养护院定制工程	447,036,856.55
合 计	447,036,856.55

(十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	321,268.00	16,593,119.67	16,524,268.67	390,119.00
离职后福利-设定提存计划	-	28,610.77	28,610.77	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	321,268.00	16,621,730.44	16,552,879.44	390,119.00

2、短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	321,268.00	16,154,292.95	16,085,441.95	390,119.00
(2) 职工福利费	-	73,942.37	73,942.37	-
(3) 社会保险费	-	45,919.95	45,919.95	-
其中：医疗保险费	-	35,061.09	35,061.09	-
工伤保险费	-	265.80	265.80	-
生育保险费	-	10,593.06	10,593.06	-
(4) 住房公积金	-	318,964.40	318,964.40	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	321,268.00	16,593,119.67	16,524,268.67	390,119.00

3、 设定提存计划列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	27,547.56	27,547.56	-
失业保险费	-	1,063.21	1,063.21	-
合 计	-	28,610.77	28,610.77	-

(十一) 应交税费

税 种	期末余额	上年年末余额
个人所得税	3,851.14	-
合 计	3,851.14	-

(十二) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	2,064,346.75	-
应付股利	-	-
其他应付款	268,065,543.15	530,794,452.50
合 计	270,129,889.90	530,794,452.50

1、应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
借款利息	2,064,346.75	-
合 计	2,064,346.75	-

2、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下：

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	127,446,880.73	470,794,452.50
1 年以上	140,618,662.42	60,000,000.00
合 计	268,065,543.15	530,794,452.50

(2) 其他应付款中期末余额前五名列示如下：

单位名称	金 额	备注
上海复星医疗（集团）有限公司	68,676,755.50	管理咨询服务费及往来款
佛山市禅城区中心医院有限公司	190,584,126.98	管理咨询服务费及代垫款等
广州市第四装修有限公司	800,000.00	投标保证金
广东建雅室内工程设计施工有限公司	800,000.00	投标保证金
中建八局第二建设有限公司	500,000.00	投标保证金

(十三) 长期借款

1、长期借款的分类

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	112,561,971.17	-
合 计	112,561,971.17	-

2、长期借款明细

单位名称	期末余额	上年年末余额
佛山市禅城区中心医院有限公司	112,561,971.17	-
合 计	112,561,971.17	-

(十四) 实收资本

投资方	注册资本		实收资本	
	金额	比例	金额	比例
佛山市禅城区中心医院有限公司	60,000,000.00	60%	60,000,000.00	60%
上海复星医疗（集团）有限公司	40,000,000.00	40%	40,000,000.00	40%
合 计	100,000,000.00	100%	100,000,000.00	100%

注：以上实收资本业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）佛山分所信会师禅报字[2019]第 50116 号验资报告验证。

(十五) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	539.94	-	-	539.94
合 计	539.94	-	-	539.94

(十六) 未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-702,558.57	
加：本期净利润	-767,610.50	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取储备基金	-	
提取企业发展基金	-	

项 目	金 额	提取或分配比例
提取职工奖励及福利基金	-	
应付股利	-	
其他	-	
期末未分配利润	-1,470,169.07	

(十七) 营业收入与成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
1、主营业务：				
主营业务小计	-	-	-	-
2、其他业务：				
标书收入	32,547.20	-	24,150.95	-
其他业务小计	32,547.20	-	24,150.95	-
合 计	32,547.20	-	24,150.95	-

(十八) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
土地使用税	244,134.16	203,445.13
印花税等	174,087.30	41,142.39
合 计	418,221.46	244,587.52

(十九) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
业务招待费	111,770.75	-
差旅费	5,052.60	-
其他	54,224.34	-
合 计	171,047.69	-

(二十) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
业务招待费	144,871.20	254,184.00
咨询费	91,568.32	247,547.16

项 目	本期金额	上期金额
电费	84,052.99	12,502.16
差旅费	71,158.08	204,391.19
办公费	65,774.50	43,178.91
电话通讯费	42,460.15	4,464.86
劳务费	23,100.00	-
折旧费	19,267.78	6,116.09
其他	63,385.46	75,601.22
合 计	605,638.48	847,985.59

(二十一) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息费用	-	-
利息收入	-124,626.77	-219,567.70
银行手续费及其他	3,225.09	2,853.12
合 计	-121,401.68	-216,714.58

(二十二) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	110,000.00	-
代扣个人所得税手续费	12,784.37	-
合 计	122,784.37	-

1、与收益相关的政府补助明细：

种 类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
小微企业上规模发展专项资金	60,000.00	60,000.00	-	其他收益
“四上”企业扶持资金	50,000.00	50,000.00	-	其他收益
合 计	110,000.00	110,000.00	-	

(二十三) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
其他	0.94	169.86
合 计	0.94	169.86

(二十四) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
罚款、滞纳金支出	9,370.62	5,163.45
捐赠支出	5,490.00	-
合 计	14,860.62	5,163.45

(二十五) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-	85.47
递延所得税费用	-165,423.56	-149,368.62
合 计	-165,423.56	-149,283.15

(二十六) 现金流量表相关事项说明

1、 间接法编制的现金流量情况

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	-767,610.50	-707,418.02
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧	19,267.78	6,116.09
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）	-	-
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）	-165,423.56	-149,368.62
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-303,228,675.10	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-15,244,957.31	-
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	184,380,649.34	347,716,221.39
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-135,006,749.35	346,865,550.84
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	7,217,429.23	29,755,525.87
减：现金的期初余额	29,755,525.87	6,094,692.07
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	-22,538,096.64	23,660,833.80

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	7,217,429.23	29,755,525.87
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	7,217,429.23	29,755,525.87
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、年末现金及现金等价物余额	7,217,429.23	29,755,525.87
其中：母公司或集团子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

六、 关联方关系及其关交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
佛山市禅城区中心医院有限公司	佛山	医疗	60	60

(二) 本公司无合营企业、联营企业。

(三) 本公司的其他关联方情况

企业名称	注册地	与本公司关系
上海复星医疗（集团）有限公司	上海	股东

(四) 关联交易情况

1、接受劳务

企业名称	本期金额	上期金额
佛山市禅城区中心医院有限公司	28,301,886.79	17,209,490.56
上海复星医疗（集团）有限公司	4,156,852.55	1,357,053.88

2、关联方资金拆借

企业名称	拆借金额	说明
佛山市禅城区中心医院有限公司	112,561,971.17	

说明：本期公司从佛山市禅城区中心医院有限公司借入 112,561,971.17 元，以贷款发放日同期五年以上 LPR-50bp 为基础确定借款利率，计提借款利息 2,064,346.75 元。

3、物业定制

2020 年 1 月 6 日，本公司与佛山市禅城区中心医院有限公司（以下简称“禅医”）签署物业定制协议，禅医购买本公司开发建设的禅医健康城综合体项目中的第 5 座住院楼、第 6 座养护院（以下合称“定制工程”），并由本公司按禅医定制要求建设该定制工程，本公司按物业定制协议约定对定制工程进行开发和建设，并且在定制工程完成竣工验收备案后将定制工程及时交付禅医使用，且以资产转让的方式将定制工程的产权办理在禅医名下。

定制工程的定制价款构成为定制工程开发建设过程中实际发生的全部成本和费用的总和，包括定制工程对应的土地成本和费用、开发建设的成本和费用、装修成本和费用、公建配套分摊费用以及其他可能产生的相关成本和费用。

待定制工程竣工验收备案完成后，就定制工程的工程建设造价（包括建安和装修成本、公建配套分摊费用，但不包括土地成本，土地成本以实际发生为原则确定），本公司应聘请禅医认可的有资质的专业审价单位就各施工单位送审的工程决算资料对定制工程进行工程竣工决算审价，并按照审价单位出具的审价报告记载的审价金额（以下简称为“审价金额”）确定为定制工程建设工程部分的定制价款。

在定制工程完成过户手续后，禅医同意向本公司支付不超过审价金额 2.5%的代建服务费用。

(五) 关联方应收应付款项

企业名称	期末余额	上年年末余额
应付利息：		
佛山市禅城区中心医院有限公司	2,064,346.75	-
合同负债：		
佛山市禅城区中心医院有限公司	447,036,856.55	-
其他应付款：		
佛山市禅城区中心医院有限公司	190,584,126.98	423,244,452.50
上海复星医疗（集团）有限公司	68,676,755.50	100,000,000.00
长期借款：		
佛山市禅城区中心医院有限公司	112,561,971.17	-

七、 或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无重大或有事项。

八、 承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无重要承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

本公司无重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十、 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 3 月 15 日批准报出。

佛山禅曦房地产开发有限公司

（加盖公章）

二〇二一年三月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202102190010



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

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙(特殊普通合伙)

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

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; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【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】

登记机关



2021 年 02 月 19 日

证书序号: 0001247

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》。

发证机关:



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名

称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)



首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



姓名	何其瑞
性别	男
出生日期	1974-11-29
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙) 佛山分所
身份证号码	430722197411290089



何其瑞(440400010042), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2020〕174号。



440400010042

证书编号: 440400010042
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 12 月 17 日
Date of Issuance

2016年 4月 换证/

年 月 日
/ /



姓名 罗忠炜
 Full name 罗忠炜
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1973-10-14
 Date of birth 1973-10-14
 工作单位 立信羊城会计师事务所有限公司
 Working unit 立信羊城会计师事务所有限公司
 身份证号码 362122731014001
 Identity card No. 362122731014001

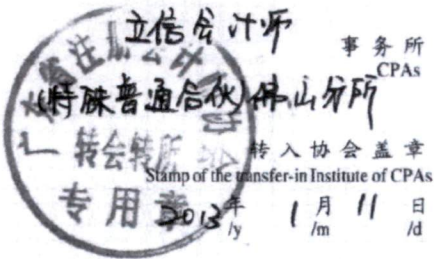


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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

事务所
CPAs

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