



山西俊嘉房地产开发有限公司

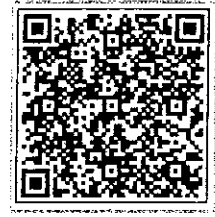
# 审 计 报 告

瑞华珠海审字[2016]40020146号

## 目 录

一、审计报告 .....	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表 .....	3-4
2、利润表 .....	5
3、现金流量表 .....	6
4、所有者权益变动表 .....	7-8
5、财务报表附注 .....	9-36

防伪条形码：



防伪编号： 07562016120001641374  
报告文号： 瑞华珠海审字[2016]40020146号  
委托单位名称： 泰禾集团股份有限公司  
被审验单位名称： 山西俊嘉房地产开发有限公司  
被审单位所在地： 山西省  
事务所名称： 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所  
报告日期： 2016-12-15  
报备时间： 2017-01-03 14:36  
签名注册会计师： 凌运良  
万晨燕

## 山西俊嘉房地产开发有限公司 2015年5月-2016年10月审计报告

事务所名称： 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所  
事务所电话： 0756-2611335  
传 真： 0756-2611719  
通讯地址： 珠海市香洲兴业路215号（南区）  
电子邮件： zhuhaifensuo@rhcnpcpa.com  
事务所网址： <http://www.rhcnpcpa.com>

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码： 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址： <http://www.gdicpa.org.cn>



通讯地址：珠海市香洲兴业路 215 号  
邮政编码 (Post Code)：519001  
电话 (Tel)：+86(756)2611335  
传真 (Fax)：+86(756)2611719

## 审计报告

瑞华珠海审字[2016]40020146 号

山西俊嘉房地产开发有限公司：

我们审计了后附的山西俊嘉房地产开发有限公司（以下简称“山西俊嘉”）的财务报表，包括 2016 年 10 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-10 月、2015 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是山西俊嘉管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了山西俊嘉 2016 年 10 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-10 月、2015 年度的经营成果和现金流量。



中国·珠海

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年十二月十五日

# 资产负债表

编制单位：山西俊嘉房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016.10.31	2015.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	79.24	240.63
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			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、2	38,308,342.50	68,563,708.75
存货	六、3	547,847,155.00	547,825,175.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>586,155,576.74</b>	<b>616,389,124.38</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>			
<b>资产总计</b>		<b>586,155,576.74</b>	<b>616,389,124.38</b>

(转下页)

## 资产负债表(续)

编制单位：山西俊嘉房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2016.10.31	2015.12.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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			
预收款项			
应付职工薪酬	六、4	24,913.20	14,353.20
应交税费	六、5	56,819.37	
应付利息	六、6	167,590,971.63	159,453,333.33
应付股利			
其他应付款	六、7	4,492.80	4,704.40
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>167,677,197.00</b>	<b>159,472,390.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、8	470,000,000.00	470,000,000.00
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			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>470,000,000.00</b>	<b>470,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>637,677,197.00</b>	<b>629,472,390.93</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	六、9	150,000,000.00	150,000,000.00
资本公积			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	六、10	-201,521,620.26	-163,083,266.55
<b>所有者权益合计</b>		<b>-51,521,620.26</b>	<b>-13,083,266.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>586,155,576.74</b>	<b>616,389,124.38</b>

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：山西俊嘉房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-10月	2015年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	六、11	930,256.30	19,957.40
财务费用	六、12	36,818,639.38	159,454,692.90
资产减值损失	六、13	647,866.25	3,608,616.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
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			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-38,396,761.93</b>	<b>-163,083,266.55</b>
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、14	41,591.78	
其中：非流动资产处置损失			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-38,438,353.71</b>	<b>-163,083,266.55</b>
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-38,438,353.71</b>	<b>-163,083,266.55</b>
五、其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-38,438,353.71</b>	<b>-163,083,266.55</b>

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：山西俊嘉房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-10月	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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	六、15	871,166.12	2,500.43
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>871,166.12</b>	<b>2,500.43</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		19,065.60	
支付的各项税费		780,243.51	
支付其他与经营活动有关的现金	六、15	72,018.40	2,259.80
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>871,327.51</b>	<b>2,259.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-161.39</b>	<b>240.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-161.39</b>	<b>240.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额		240.63	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>79.24</b>	<b>240.63</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

编制单位：山西俊嘉房地产开发有限公司

项 目		2016年1-10月						金额单位：人民币元				
		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	一般风险准备	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		150,000,000.00										
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额		150,000,000.00										
三、本期增减变动金额（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、所有者投入的资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、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、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		150,000,000.00										-51,521,620.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

编制单位：山西俊嘉房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2015年度							所有者权益合计					
	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	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额													
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00												
（一）综合收益总额											-163,083,266.55	-13,083,266.55	
（二）所有者投入和减少资本	150,000,000.00										-163,083,266.55	-163,083,266.55	
1、所有者投入的资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他	150,000,000.00											150,000,000.00	
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、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、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	150,000,000.00											-163,083,266.55	-13,083,266.55

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

**山西俊嘉房地产开发有限公司**  
**2015 年度、2016 年 1-10 月财务报表附注**  
 (除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

山西俊嘉房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系于 2015 年 5 月 13 日经山西省工商行政管理局批准, 并取得注册号为 91140000344421220C 号企业法人营业执照。公司设立后股权结构如下:

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例(%)
山西怡佳房地产开发有限公司	150,000,000.00	100.00
合计	150,000,000.00	100.00

注册地址: 太原市晋源区滨湖街 29 号怡佳天一城第一幢一单元 101 室。

法定代表人: 罗爱红。

经营范围: 房地产开发、销售。

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 10 月 31 日的财务状况及 2015 年度、2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

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

### 3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第

5号的通知》(财会〔2012〕19号)和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准,判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资,确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

#### 6、外币业务和外币报表折算

##### (1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易,采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折合算成人民币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

##### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除:①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理;②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外,均计入当期损益。

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

##### (3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的,如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目,因

汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出

售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为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的条件与分类为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③财务担保合同及贷款承诺

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损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### (1) 坏账准备的处理

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间差额计提减值准备。

#### 1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10%以上或超过 200 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

#### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以账龄为信用风险组合确认依据
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内（含一年）	5%	5%
一至二年（含二年）	10%	10%
二至三年（含三年）	30%	30%
三年以上	100%	100%

合并范围内的各公司内部往来款不计提坏帐准备。

在进行组合测试时，如果有迹象表明某项应收款项的可收回性与该账龄段其他应收款项存在明显差别，导致该项应收款如果按照既定比例计提坏账准备，无法真实反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以单项金额不重大且账龄3年以上为确认依据
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如果无法准确预计其未来现金流量现值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销

坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。

②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

## 9、存货

### 1、存货的分类

存货分类为：本公司存货主要包括：开发成本、开发产品等大类。

2、存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存制。

3、取得和发出的计价方法：取得时按实际成本计价，本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算；低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

### 4、存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 10、长期股权投资

长期股权投资，是指本公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位，且本公司仅对该被投资单位的净资产享有权利；联营企业是指本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法核算；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

#### （1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

#### （2）后续计量及损益确认方法

##### ①成本法核算的长期股权投资

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在公司个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

##### ②权益法核算的长期股权投资

公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间

与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、四（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执

行认股权证等潜在表决权因素。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 11、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该项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) 固定资产分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他。

#### (3) 固定资产计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

①购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。不确认损益。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定计入固定资产账面价值。

与固定资产有关的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

#### (4) 固定资产折旧方法

本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类固定资产的折旧年限、年折旧率、预计残值率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率	预计残值率
办公设备及其他	5-8	12.13%-19.40%	3%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

#### (5) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、十七“非流动非金融资产减值”。

### 12、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

### 13、借款费用

(1) 企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

①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，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是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。

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

(4) 在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(5) 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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生

时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 14、无形资产

##### (1) 无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按照实际成本进行初始计量。

①购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产摊销方法：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内平均摊销计入损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司至少于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

##### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段

是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、十七“非流动非金融资产减值”。

## 15、长期待摊费用

本公司固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 16、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产

组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利，其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 18、收入

### （1）销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常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，确认营业收入的实现。

#### 房地产销售收入：

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

### （2）提供劳务

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，根据实际选用下列方法情况确定：

- ①已完工作的测量。
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方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。

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

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，公司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。

## 19、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 20、递延所得税资产及负债的确认

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，递延所得税均作为所得税费用计入当期损益。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- （1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不

是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(3) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在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取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，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## 21、所得税的会计处理方法

公司所得税会计处理采用资产负债表债务法。

### 1、递延所得税资产的确认

(1) 本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

① 该项交易不是企业合并；

② 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

(2) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

② 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 本公司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。

### 2、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税

负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

(3) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 3、所得税费用计量

本公司将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事项。

## 22、主要会计政策、会计估计的变更及会计差错更正

本期无其他会计政策、会计估计变更，无重大会计差错更正。

## 五、税项

### 主要税种及税率

税 种	计税基础	税率
增值税	应税收入	11%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	土地面积	4元/平方米
土地增值税	按有关规定预缴	5%

## 六、财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	2016年10月31日	2015年12月31日
银行存款	79.24	240.63
合计	79.24	240.63

期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且有潜在回收风险的款项。

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

种类	2016年10月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	42,564,825.00	100.00	4,256,482.50	10.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	42,564,825.00	100.00	4,256,482.50	10.00

(续)

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	72,172,325.00	100.00	3,608,616.25	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	72,172,325.00	100.00	3,608,616.25	5.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2016年10月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1-2年	42,564,825.00	4,256,482.50	10%
合计	42,564,825.00	4,256,482.50	

(续)

账龄	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	72,172,325.00	3,608,616.25	5%
合计	72,172,325.00	3,608,616.25	

(2) 报告期内无实际核销的其他应收款情况。

(3) 截止2016年10月31日，其他应收款明细情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
太原市晋源区金胜镇西寨社区居民委员会	借款	42,564,825.00	1-2年	100.00	4,256,482.50

(4) 报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(5) 报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 3、存货

## (1) 存货分类

项 目	2016年10月31日			2015年12月31日		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
开发成本	547,847,155.00	0.00	547,847,155.00	547,825,175.00	0.00	547,825,175.00
合 计	547,847,155.00	0.00	547,847,155.00	547,825,175.00	0.00	547,825,175.00

## (2) 开发成本分类如下:

项 目	2016年10月31日			2015年12月31日		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
土地成本	469,737,791.35	0.00	469,737,791.35	469,737,791.35	0.00	469,737,791.35
前期工程费	52,480,375.87	0.00	52,480,375.87	52,458,395.87	0.00	52,458,395.87
基础设施配套费	2,833,064.74	0.00	2,833,064.74	2,833,064.74	0.00	2,833,064.74
开发间接费	22,795,923.04	0.00	22,795,923.04	22,795,923.04	0.00	22,795,923.04
合 计	547,847,155.00	0.00	547,847,155.00	547,825,175.00	0.00	547,825,175.00

(3) 存货抵押情况详见附注六、17 及附注七、3 (2)。

## 4、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项 目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 10 月 31 日
一、短期薪酬	14,353.20	69,373.20	58,813.20	24,913.20
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	3,847.20	3,847.20	0.00
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	14,353.20	73,220.40	62,660.40	24,913.20

(续)

项 目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	0.00	14,353.20	0.00	14,353.20
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	0.00	0.00	0.00
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	14,353.20	0.00	14,353.20

## (2) 短期薪酬列示

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年10月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	14,353.20	69,067.60	58,507.60	24,913.20
2、职工福利费	0.00	0.00	0.00	0.00
3、社会保险费	0.00	305.60	305.60	0.00
其中：医疗保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
工伤保险费	0.00	215.60	215.60	0.00
生育保险费	0.00	90.00	90.00	0.00
4、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
5、工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	14,353.20	69,373.20	58,813.20	24,913.20

(续)

项 目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	0.00	14,353.20	0.00	14,353.20
2、职工福利费	0.00	0.00	0.00	0.00
3、社会保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：医疗保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
工伤保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
生育保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
4、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
5、工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	14,353.20	0.00	14,353.20

## (3) 设定提存计划列示

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年10月31日
1、基本养老保险	0.00	3,847.20	3,847.20	0.00
2、失业保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	3,847.20	3,847.20	0.00

## 5、应交税费

项 目	2016年10月31日	2015年12月31日
土地使用税	56,819.37	0.00
合 计	56,819.37	0.00

## 6、其他应付款

项 目	2016年10月31日	2015年12月31日
其他	4,492.80	4704.40
合 计	4,492.80	4704.40

## 7、应付利息

项 目	2016年10月31日	2015年12月31日
应付利息	167,590,971.63	159,453,333.33
合 计	167,590,971.63	159,453,333.33

## 8、长期借款

项 目	2016年10月31日	2015年12月31日
信用借款	470,000,000.00	470,000,000.00
合 计	470,000,000.00	470,000,000.00

长期借款情况详见附注七、3（1）。

## 9、实收资本

投资者名称	2016年10月31日		2015年12月31日	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
山西怡佳房地产开发有限公司	100.00	150,000,000.00	100.00	150,000,000.00

## 10、未分配利润

项 目	2016年1-10月	2015年度
年初未分配利润	-163,083,266.55	0.00
加：本年净利润	-38,438,353.71	-163,083,266.55
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00

项 目	2016年1-10月	2015年度
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	-201,521,620.26	-163,083,266.55

**11、管理费用**

项 目	2016年1-10月	2015年度
工资	73,220.40	19,057.60
工会经费	524.88	0.00
办公费用	2,007.00	0.00
审计咨询费	31,500.00	0.00
证照费用	27,480.00	0.00
税费	795,471.10	0.00
其他	52.92	0.00
开办费	0.00	899.80
合 计	930,256.30	19,957.40

**12、财务费用**

项 目	2016年1-10月	2015年度
利息支出	36,816,666.67	159,453,333.33
减：利息收入	0.89	0.43
银行手续费	1,973.60	1,360.00
合 计	36,818,639.38	159,454,692.90

**13、资产减值损失**

项 目	2016年1-10月	2015年度
坏账损失	647,866.25	3,608,616.25
合 计	647,866.25	3,608,616.25

**14、营业外支出**

项 目	2016年1-10月	2015年度
罚款支出	41,591.78	0.00
合 计	41,591.78	0.00

## 15、现金流量表项目

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2016年1-10月	2015年度
利息收入	0.89	0.43
其他	871,165.23	2,500.00
合 计	871,166.12	2,500.43

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2016年1-10月	2015年度
银行手续费	1,973.60	1,360.00
管理费用支付的现金	28,453.02	899.80
营业外支出支付的现金	41,591.78	0.00
合 计	72,018.40	2,259.80

## 16、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2016年1-10月	2015年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-38,438,353.71	-163,083,266.55
加：资产减值准备	647,866.25	3,608,616.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	36,816,666.67	159,453,333.33
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-21,980.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	928,471.63	2,500.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	67,167.77	19,057.60
经营活动产生的现金流量净额	-161.39	240.63

补充资料	2016年1-10月	2015年度
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	79.24	240.63
减：现金的期初余额	240.63	0.00
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-161.39	240.63

### 17、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限制的原因
用于质押、抵押的资产：		
存货	547,847,155.00	抵押担保

## 七、关联方及关联交易

### 1、本公司股东情况

公司名称	注册地	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
山西怡佳房地产开发有限公司	太原市	100.00	100.00

### 2、本公司的其他关联方情况

企业名称	与本公司的关系
太原市梗阳实业集团有限公司	同一实际控制人控制
山西梗阳投资有限公司	同一实际控制人控制

### 3、关联方交易情况

(1) 本公司于 2016 年 2 月 22 日向太原市梗阳实业集团有限公司借款 4.7 亿元，借款期限为 2016 年 2 月 25 日至 2018 年 2 月 24 日，借款年利率为 9.4%，截止 2016 年 10 月 31 日，借款余额为 4.7 亿元。

(2) 太原市梗阳实业集团有限公司向晋商银行股份有限公司太原平阳路支行借款 6 亿元，本公司以其位于太原市晋源区新晋祠路以东、奥林匹克中心片区土地使用权（土地证号：并政地国用

(2016) 00116 号、00117 号) 进行抵押担保, 抵押期限均为一年, 其中第 00116 地块的抵押期限为 2016 年 7 月 13 日至 2017 年 7 月 12 日, 第 00171 号地块的抵押期限为 2016 年 9 月 12 日至 2017 年 9 月 11 日。

#### 4、关联方应收应付款项

项目名称	2016 年 10 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款:		
山西怡佳房地产开发有限公司	0.00	19,610,000.00
山西荣佳森和房地产开发有限公司	0.00	9,997,500.00
合 计	0.00	29,607,500.00

### 八、或有事项

#### 1、抵押

截止 2016 年 10 月 31 日, 本公司土地使用权抵押情况为:

项 目	面 积	借款余额	抵押权人
太原市晋源区新晋祠路以东、奥林中心片区土地使用权	土地面积合计 170,458.09 平方米	6 亿元	晋商银行股份 有限公司太原 平阳路支行

### 九、承诺事项

截止资产负债表日, 本公司无需披露的重大承诺事项。

### 十、资产负债表日后事项中的非调整事项

截止审计报告日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

### 十一、其他重要事项

跟据山西荣佳森和房地产开发有限公司(以下简称荣佳森和)于2015年3月20日股东会决议通过分立方案显示荣佳森和实行存续分立, 分立后公司为荣佳森和与本公司, 分立日为2015年4月30日。分立方案部分摘要如下:

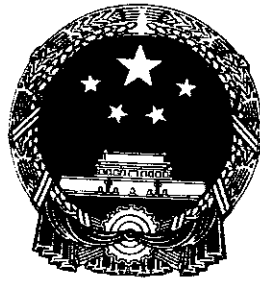
(1) 被分立公司资本总额为4.45亿元, 由分立后的荣佳森和承受资本2.95亿元, 本公司承受1.5亿元。

(2) 被分立公司原法人股东1人, 即山西怡佳房地产开发有限公司, 分立后该股东为荣佳森和与本公司的法人独资股东。

(3) 被分立公司原有债权891,464,527.54元, 由分立后荣佳森和承受829,289,702.54元, 本公司承受62,174,825.00元。

(4) 被分立公司原有债务2,327,827,871.48元, 由分立后荣佳森和承受1,727,827,871.48元, 本公司承受600,000,000.00元。

根据《公司法》第一百七十七条:“公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。但是, 公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。” 本公司需要承担分立前连带责任的债务有1,334,048,828.44元。截止报告日, 被分立公司尚未与债权人就分立日债务清偿达成书面协议, 存在债务被追偿的风险。



# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 91440400059914181J

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所

商事主体类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 珠海市香洲兴业路215号(南区)

负责人 凌运良

成立日期 2012年12月20日

## 重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可或审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关

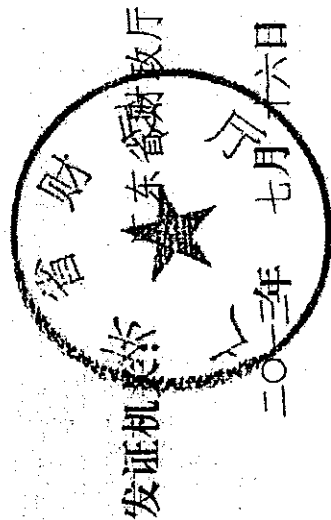


2016年5月27日

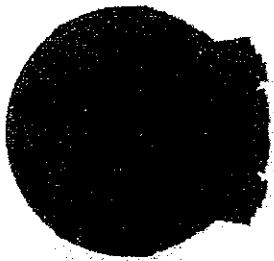
证书序号: NO.502639

## 说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



### 会计师事务所分所

# 执业证书

名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

伙) 珠海分所

负责人: 凌运良

办公场所: 珠海市香洲兴业路215号(南区)

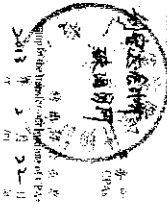
分所编号: 110101304404

批准设立文号: 粤财会[2012]61号

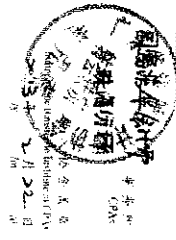
批准设立日期: 2012年12月

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

注册终止  
As a result of retirement from



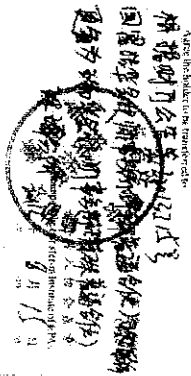
注册终止  
As a result of retirement from



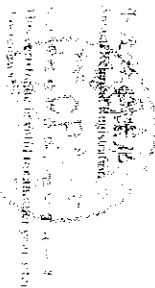
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册终止  
As a result of retirement from

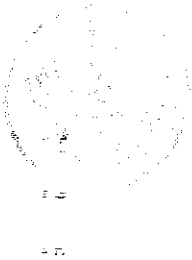
转出地会计事务所  
Name of the transferor member of CPA  
2011年2月22日

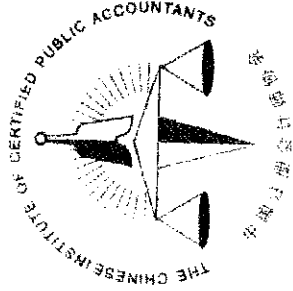


姓名: 张俊波  
Full name: Zhang Junbo  
性别: 男  
Sex: Male  
出生日期: 1963-04-06  
Date of birth: 1963-04-06  
工作单位: 北京立信会计师事务所有限公司  
Working unit: Beijing Lixin Accounting Firm Co., Ltd.  
身份证号码: 110103196304064835  
Identity card No.: 110103196304064835



注册会计师: 张俊波  
No. of certificate: 042460920010  
执业会计师事务所: 北京立信会计师事务所  
Member's Technical Unit: Beijing Lixin Accounting Firm Co., Ltd.  
发证日期: 一九九九年九月一日  
Issued: 2011年4月29日换发





姓名: 张...  
 Full Name: 张...  
 性别: 男  
 Sex: M  
 出生日期: 1980...  
 Date of Birth: 1980...  
 工作单位: 北京...  
 Workplace: Beijing...  
 身份证号: 110101...  
 Identity Card No: 110101...



中国注册会计师注册证  
 China Certified Public Accountant Registration Certificate  
 注册证编号: 110101...  
 Registration Certificate No: 110101...  
 本证书自颁发之日起有效  
 This certificate is valid from the date of issue

证书编号: 01000000000000000000  
 No. of Certificate: 01000000000000000000  
 批准注册协会: 中国注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: The Chinese Institute of Certified Public Accountants  
 发证日期: 2008年 11月 11日  
 Date of Issuance: 2008 11 11