

长泰广电房地产投资有限公司

# 审计报告

瑞华审字【2017】40020084 号

## 目 录

一、 审计报告.....	1-2
二、 已审财务报表	
1、 资产表.....	3
2、 负债表.....	4
3、 利润表.....	5
4、 现金流量表.....	6
5、 所有者权益变动表.....	7-9
6、 财务报表附注.....	10-45



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层  
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen  
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

## 审计报告

瑞华审字【2017】40020084号

长泰广电房地产投资有限公司：

我们审计了后附的长泰广电房地产投资有限公司（以下简称“长泰广电”）的财务报表，包括2015年12月31日、2016年12月31日和2017年3月31日的资产负债表，2015年度、2016年度和2017年1-3月的利润表、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长泰广电管理层的责任。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，公允反映了长泰广电 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 3 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月的经营成果和现金流量。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年五月十二日

# 资产负债表

编制单位：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六、1	52,869.96	23,604.41	62,844.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	六、2	3,500.00	14,000.00	14,000.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六、3			700.00
存货	六、4	65,724,432.48	65,707,052.07	65,630,202.34
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>65,780,802.44</b>	<b>65,744,656.48</b>	<b>65,707,746.41</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	六、5	29,783.58	29,783.58	53,375.26
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				346.67
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>29,783.58</b>	<b>29,783.58</b>	<b>53,721.93</b>
<b>资产总计</b>		<b>65,810,586.02</b>	<b>65,774,440.06</b>	<b>65,761,468.34</b>

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：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<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				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬	六、7	15,228.89	15,388.10	15,354.57
应交税费	六、8	2,322,355.26	2,222,355.40	1,848,197.66
应付利息				
应付股利				
其他应付款	六、9	43,616,289.41	43,496,332.73	43,096,746.91
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>45,953,873.56</b>	<b>45,734,076.23</b>	<b>44,960,299.14</b>
<b>非流动负债：</b>				
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				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
递延收益				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债合计</b>		<b>45,953,873.56</b>	<b>45,734,076.23</b>	<b>44,960,299.14</b>
<b>所有者权益</b>				
实收资本	六、10	29,391,626.00	29,391,626.00	29,391,626.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备				
未分配利润	六、11	-9,534,913.54	-9,351,262.17	-8,590,456.80
<b>所有者权益合计</b>		<b>19,856,712.46</b>	<b>20,040,363.83</b>	<b>20,801,169.20</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>65,810,586.02</b>	<b>65,774,440.06</b>	<b>65,761,468.34</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：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2017年1-3月	2016年度	2015年度
一、营业总收入				
其中：营业收入				
二、营业总成本		123,651.37	526,672.04	769,089.67
其中：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	六、12	127,593.81	527,544.42	766,040.09
财务费用	六、13	57.56	-572.38	-1,500.42
资产减值损失	六、14	-4,000.00	-300.00	4,550.00
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				
三、营业利润		-123,651.37	-526,672.04	-769,089.67
加：营业外收入				
减：营业外支出	六、15	60,000.00	234,133.33	184,933.34
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损以“－”号填列）		-183,651.37	-760,805.37	-954,023.01
减：所得税费用				
五、净利润（净亏损以“－”填列）		-183,651.37	-760,805.37	-954,023.01
六、其他综合收益的税后净额				
(一)以后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净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
七、综合收益总额		-183,651.37	-760,805.37	-954,023.01

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：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年1-3月	2016年度	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				
收到的其他与经营活动有关的现金	六、16	140,006.91	400,614.06	2,269,503.96
<b>现金流入小计</b>		140,006.91	400,614.06	2,269,503.96
购买商品、接受劳务支付的现金			11,666.70	84,166.70
支付给职工以及为职工支付的现金		62,081.16	259,474.48	257,622.73
支付的各项税费				720.00
支付的其他与经营活动有关的现金	六、16	48,595.73	169,256.68	2,083,248.72
<b>现金流出小计</b>		110,676.89	440,397.86	2,425,758.15
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		29,330.02	-39,783.80	-156,254.19
<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而收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				
<b>现金流入小计</b>				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金				
投资所支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				
<b>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				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到的其他与筹资活动有关的现金				
<b>现金流入小计</b>				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
<b>现金流出小计</b>				
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>				
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		-64.47	544.14	469.02
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		29,265.55	-39,239.66	-155,785.17
加：期初现金及现金等价物		23,604.41	62,844.07	218,629.24
<b>六、期末现金及现金等价物</b>		52,869.96	23,604.41	62,844.07

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：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2017年1-3月										
	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								
一、上年年末余额	29,391,626.00									-9,351,262.17	20,040,363.83
1. 会计政策变更											
2. 前期差错更正											
二、本年初余额	29,391,626.00									-9,351,262.17	20,040,363.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-183,651.37	-183,651.37
（一）本年净利润										-183,651.37	-183,651.37
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计										-183,651.37	-183,651.37
（三）股东投入和减少资本											
1. 股东投入资本											
2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他											
（四）本年利润分配											
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											
（五）所有者权益内部结转											
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. 其他											
四、其他											
五、本年年末余额	29,391,626.00									-9,534,913.54	19,856,712.46

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：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2016年度										
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	29,391,626.00									-8,590,456.80	20,801,169.20
1. 会计政策变更											
2. 前期差错更正											
二、本年初余额	29,391,626.00									-8,590,456.80	20,801,169.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-760,805.37	-760,805.37
（一）本年净利润										-760,805.37	-760,805.37
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计										-760,805.37	-760,805.37
（三）股东投入和减少资本											
1. 股东投入资本											
2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他											
（四）本年利润分配											
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											
（五）所有者权益内部结转											
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. 其他											
四、其他											
五、本年年末余额	29,391,626.00									-9,351,262.17	20,040,363.83

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：长泰广电房地产投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	2015年度										
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	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								
一、上年年末余额	29,391,626.00									-7,636,433.79	21,755,192.21
1. 会计政策变更											
2. 前期差错更正											
二、本年初余额	29,391,626.00									-7,636,433.79	21,755,192.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-954,023.01	-954,023.01
（一）本年净利润										-954,023.01	-954,023.01
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计										-954,023.01	-954,023.01
（三）股东投入和减少资本											
1. 股东投入资本											
2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他											
（四）本年利润分配											
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											
（五）所有者权益内部结转											
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. 其他											
四、其他											
五、本年年末余额	29,391,626.00									-8,590,456.80	20,801,169.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 长泰广电房地产投资有限公司 2015.1.1 至 2017.3.31 财务报表附注

（除特别说明外，金额均以人民币元表述）

### 一、公司基本情况

#### （一）历史沿革

##### 1、公司设立

长泰广电房地产投资有限公司（以下简称“本公司”），是由漳州广电传媒产业有限公司、潘皓于2008年7月26日共同出资申请设立，公司于2008年7月31日取得由福建省长泰县工商行政管理局批准注册号350625100009040的营业执照，经营期限40年。登记注册资本500万元，第一期出资额100万元，经厦平会验字[2008]第Z041号验资报告验证。成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额	占实收资本比例
漳州广电传媒产业有限公司	950,000.00	95.00%
潘皓	50,000.00	5.00%
合计	1,000,000.00	100.00%

##### 2、公司变更情况

（1）根据股东漳州广电传媒产业有限公司与闽台(长泰)文化产业有限公司签订“合作建设中华汉文苑项目合同书”及补充协议，同意闽台(长泰)文化产业有限公司入股占比30%，股东潘皓将其所持本公司的股权转让出，股东漳州广电传媒产业有限公司占比70%，修改公司章程，并于2008年12月17日办理工商变更登记。

（2）根据公司章程的规定，注册资本第二期400万元出资由闽台（长泰）文化产业有限公司与漳州广电传媒产业有限公司在2009年3月15日前缴足，截止2009年3月15日出资人缴足注册资本，并经厦平会验字[2009]第Y145号验资报告验证，第二期出资后实收资本结构如下：

股东名称	实出资额	占注册资本比例
漳州广电传媒产业有限公司	3,500,000.00	70.00%
闽台(长泰)文化产业有限公司	1,500,000.00	30.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

（3）根据公司股东漳州广电传媒产业有限公司、闽台(长泰)文化产业有限公司与香港利保集团有限公司之间签订股权债权转让协议，股东漳州广电传媒产业有限公司将其所持本公司70%的股权及在公司相应债权一并转让给香港利保集团有限公司，股东闽台(长泰)文化产业有限公司将其所持公司30%的股权及在公司相应债权转让给香港利保集团有限公司。原公司由有限责任公司（国有控股）变更为有限责任公司（台港澳法人独资）。股权变更经过漳得会外验字[2010]第025号验资报告验证，股权变更后股本结构如下：

股东名称	出资额	占注册资本比例
香港利保集团有限公司	5,000,000.00	100.00%
合计	5,000,000.00	100.00%

2010年7月16日股东会通过修改公司章程。2010年7月28日取得了由福建省长泰县工商行政管理局颁发的新的营业执照。

(4) 根据本公司2010年9月12日的股东会决议，公司投资总额由500万元人民币增加至10000万元人民币，注册资本由500万元人民币增加至5000万元人民币，新增注册资本以外汇折人民币到资。

(5) 2010年11月11日，股东以港币10,700,000.00元折合人民币9,223,442.00元增加实收资本，并经漳德会外验字[2010]第033号验资报告验证，此次增资后实收资本累计14,223,442.00元，占注册资本28.45%。

(6) 2011年6月2日，股东以港币4,000,000.00元折合人民币3,335,920.00元增加实收资本，并经漳德会外验字[2011]第011号验资报告验证，此次增资后实收资本累计17,559,362.00元，占注册资本35.12%。

(7) 2011年7月13日，股东以港币2,000,000.00元折合人民币1,661,200.00元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2011]第LWY009号验资报告验证，此次增资后实收资本累计19,220,562.00元，占注册资本38.44%。

(8) 2011年8月9日，股东以港币4,000,000.00元折合人民币3,295,200.00元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2011]第LWY010号验资报告验证，此次增资后实收资本累计22,515,762.00元，占注册资本45.03%。

(9) 2012年1月4日，股东以人民币2,099,984.00元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2011]第XWY-001号验资报告验证，此次增资后实收资本累计24,615,746.00元，占注册资本49.23%。

(10) 2013年4月17日，股东以港币1,000,000.00元折合人民币806,880.00元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2013]第WY-017号验资报告验证，此次增资后实收资本累计25,422,626.00元，占注册资本50.85%

(11) 2013年9月16日，股东以港币5,000,000.00元折合人民币3,969,000.00元增加实收资本，并经厦诚会外验字[2013]第WY-038号验资报告验证，此次增资后实收资本累计29,391,626.00元，占注册资本58.78%。

(12) 自2016年2月19日起，更换福建省企业营业执照注册号/统一社会信用代码。本公司营业执照原注册号为：350625100009040，现统一社会信用代码为：91350625678453492。

截止2017年3月31日，本公司股权结构如下：

股东名称	实出资额	注册资本	占注册资本比例
香港利保集团有限公司	29,391,626.00	50,000,000.00	57.84%
合计	29,391,626.00	50,000,000.00	57.84%

住所：长泰县马洋溪生态旅游区

法定代表人：黄志奇

## （二）经营范围

在长泰县马洋溪生态旅游区十里浪仔规划部门规划范围内从事房地产开发及相关物业管理。  
(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

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12月31日、2017年3月31日的财务状况及2015年度、2016年度和2017年1-3月的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、主要会计政策和会计估计

本公司从事房地产开发。本公司根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、17“收入”等项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、23“重大会计判断和估计”。

### 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/年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币；本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、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。

## 5、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，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，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）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将

混合工具整体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或金融负债。

#### (8) 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。

#### (9) 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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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。

## 6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### (2) 坏账准备的计提方法

##### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币占应收款项账面余额 10% 以上或超过 200 万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

##### ②、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

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。

#### (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 7、存货核算方法

### 1、存货的分类

存货分类为：本公司存货主要包括：原材料、周转材料、库存商品、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

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。

## 8、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股

股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见“金融工具”附注。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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

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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### 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“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，在处置时将原计入所有者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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 9、固定资产计价及折旧方法

### (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：运输设备、办公设备。

### (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
运输设备	5	19.20%	4%
办公设备	3-5	19.20%-32.00%	4%

#### （5）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（6）固定资产减值准备的确认：在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可回收金额。可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。固定资产减值准备按单项资产计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额，已全额计提减值准备的固定资产不再计提折旧。

### 10、在建工程核算方法

#### （1）在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### （2）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程减值：期末公司根据在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，对长期停建并计划在三年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。在建工程减值准备一经确认，不得转回。

### 11、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。

## 12、无形资产核算方法

### (1) 无形资产确认条件

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。

### (2) 无形资产的计价方法

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。

### （3）无形资产使用寿命及摊销

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。

（4）无形资产的减值，按照资产减值会计政策进行处理。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 13、长期待摊费用摊销方法

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。

## 14、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。

## 15、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。其中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。

## 16、预计负债确认原则

### （1）预计负债的确认原则

若或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- ①该义务是公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

### （2）预计负债最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为

资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 17、收入确认原则

### (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。

## 18、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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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。

#### **19、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。

## 20、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。

## 21、其他综合收益

本公司根据其他会计准则规定未在当期损益中确认的各项利得和损失列报为其他综合收益。其他综合收益项目根据其他相关会计准则的规定分为下列两类列报：

(1) 以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动、按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额等；

(2) 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产形成的利得或损失、现金流量套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分、外币财务报表折算差额等。

## 22、会计政策、会计估计变更及会计差错更正

- (1) 本公司本报告期无会计政策变更。
- (2) 本公司本期无会计估计变更及会计差错更正。

## 23、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### （1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### （2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

### （3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （4）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### （5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### （6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结

合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金額。

#### (7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金額存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 五、税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税种	具体税率情况
增值税	按应税营业额的11%计缴（自2016年5月开始）。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
土地使用税	按当地税局规定标准每年2元每平方。
土地增值税	房地产销售收入—扣除项目金额按照超率累进税率30%-60%

## 六、财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

项目	2017.3.31	2016.12.31
库存现金	25,384.21	10,471.88
银行存款	27,485.75	13,132.53
其他货币资金	0.00	0.00
合计	52,869.96	23,604.41
其中：存放在境外的款项总额	0.00-	0.00-

项目	2015.12.31
库存现金	49,072.21
银行存款	13,771.86
其他货币资金	0.00
合计	62,844.07
其中：存放在境外的款项总额	0.00-

注：截止 2017 年 3 月 31 日，本公司无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

## 2、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2017.3.31		2016.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,500.00	100.00	14,000.00	100.00
合 计	3,500.00	100.00	14,000.00	100.00

账 龄	2015.12.31	
	金额	比例 (%)
1 年以内	14,000.00	100.00
合 计	14,000.00	100.00

预付款性质为预付租用办公用房款。

(2) 截止 2017 年 3 月 31 日，无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的欠款。

## 3、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类列示

类 别	2017.3.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00	0.00
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	0.00
合 计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00	0.00

(续)

类别	2016.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	9,500.00	100.00	9,500.00	100.00	0.00
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	0.00
合计	9,500.00	100.00	9,500.00	100.00	0.00

(续)

类别	2015.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	10,500.00	100.00	9,800.00	93.33	700.00
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	0.00
合计	10,500.00	100.00	9,800.00	93.33	700.00

①组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017.3.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3年以上	5,500.00	5,500.00	100.00
合计	5,500.00	5,500.00	

账龄	2016.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3年以上	9,500.00	9,500.00	100.00
合计	9,500.00	9,500.00	

账龄	2015.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
2至3年	1,000.00	300.00	30.00
3年以上	9,500.00	9,500.00	100.00
合计	10,500.00	9,800.00	93.33

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
押金及保证金	0.00	4,000.00	5,000.00
备用金	5,500.00	5,500.00	5,500.00
合计	5,500.00	9,500.00	10,500.00

(3) 本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(4) 本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(5) 截止 2017 年 3 月 31 日，无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的欠款。

## 4、存货

## (1) 存货分类

项 目	2017.3.31		
	金额	跌价准备	净值
开发成本	65,724,432.48	0.00	65,724,432.48
合计	65,724,432.48	0.00	65,724,432.48

项 目	2016.12.31		
	金额	跌价准备	净值
开发成本	65,707,052.07	0.00	65,707,052.07
合计	65,707,052.07	0.00	65,707,052.07

项 目	2015.12.31		
	金额	跌价准备	净值
开发成本	65,630,202.34	0.00	65,630,202.34
合计	65,630,202.34	0.00	65,630,202.34

## (2)

项 目	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
土地使用权（转让）	55,000,000.00	55,000,000.00	55,000,000.00
土地使用权（租赁）	2,440,000.00	2,440,000.00	2,440,000.00
前期工程费	6,867,894.80	6,867,894.80	6,867,894.80
间接开发费用-其他	545,893.23	545,893.23	534,226.53
间接开发费用-职工薪酬	870,644.45	853,264.04	788,081.01
合计	65,724,432.48	65,707,052.07	65,630,202.34

## 5、固定资产及累计折旧

## (1) 总分类情况

项目	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1、2016.12.31	483,013.00	113,548.00	596,561.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4、2017.3.31	483,013.00	113,548.00	596,561.00
二、累计折旧			
1、2016.12.31	458,862.35	107,915.07	566,777.42
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
其中：计提	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4、2017.3.31	458,862.35	107,915.07	566,777.42
三、减值准备			
1、2016.12.31	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4、2017.3.31	0.00	0.00	0.00
四、账面价值			
1、2017.3.31 账面价值	24,150.65	5,632.93	29,783.58
2、2016.12.31 账面价值	24,150.65	5,632.93	29,783.58

(续)

项目	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值			
1、2015.12.31	483,013.00	113,548.00	596,561.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4、2016.12.31	483,013.00	113,548.00	596,561.00
二、累计折旧			
1、2015.12.31	435,872.11	107,313.63	543,185.74
2、本年增加金额	22,990.24	601.44	23,591.68
其中：计提	22,990.24	601.44	23,591.68

项目	运输设备	办公设备	合计
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4、2016.12.31	458,862.35	107,915.07	566,777.42
三、减值准备			
1、2015.12.31	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4、2016.12.31	0.00	0.00	0.00
四、账面价值			
1、2015.12.31 账面价值	47,140.89	6,234.37	53,375.26
2、2016.12.31 账面价值	24,150.65	5,632.93	29,783.58

(2) 截止 2017 年 3 月 31 日，本公司无暂时闲置及抵押的固定资产。

## 6、资产减值准备

项目	2016.12.31	本期增加		本期减少		2017.3.31
		本期计提	其他增加	转回数	转销数	
坏账准备	9,500.00	-4000.00	0.00	0.00	0.00	5,500.00
合计	9,500.00	-4000.00	0.00	0.00	0.00	5,500.00

(续)

项目	2015.12.31	本期增加		本期减少		2016.12.31
		本期计提	其他增加	转回数	转销数	
坏账准备	9,800.00	-300.00	0.00	0.00	0.00	9,500.00
合计	9,800.00	-300.00	0.00	0.00	0.00	9,500.00

## 7、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.3.31
一、短期薪酬	15,388.10	56,364.45	56,523.66	15,228.89
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	5,557.50	5,557.50	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	15,388.10	61,921.95	62,081.16	15,228.89

## (2) 短期薪酬列示

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.3.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,896.77	44,009.85	44,253.93	11,652.69
2、职工福利费	0.00	8,781.00	8,781.00	0.00
3、社会保险费	3,491.33	2,073.60	1,988.73	3,576.20
4、住房公积金	0.00	1,500.00	1,500.00	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	15,388.10	56,364.45	56,523.66	15,228.89

## (3) 设定提存计划列示

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.3.31
1、基本养老保险	0.00	5,130.00	5,130.00	0.00
2、失业保险费	0.00	427.50	427.50	0.00
合计	0.00	5,557.50	5,557.50	0.00

(续)

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
一、短期薪酬	15,354.57	220,833.33	220,799.80	15,388.10
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	38,674.68	38,674.68	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	15,354.57	259,508.01	259,474.48	15,388.10

## (4) 短期薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	12,258.45	184,882.93	185,244.61	11,896.77
2、职工福利费	0.00	21,134.00	21,134.00	0.00
3、社会保险费	3,096.12	10,091.40	9,696.19	3,491.33
4、住房公积金	0.00	4,725.00	4,725.00	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	15,354.57	220,833.33	220,799.80	15,388.10

## (5) 设定提存计划列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
1、基本养老保险	0.00	36,101.43	36,101.43	0.00
2、失业保险费	0.00	2,573.25	2,573.25	0.00
合计	0.00	38,674.68	38,674.68	0.00

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的一定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 8、应交税费

## (1) 余额列示

税种	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
个人所得税	88.60	88.74	64.33
土地使用税	2,322,266.66	2,222,266.66	1,848,133.33
合计	2,322,355.26	2,222,355.40	1,848,197.66

(2) 本公司执行的税种、税率见附注五。

## 9、其他应付款

## (1) 其他应付款按款项性质分类情况

款项性质	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
股东往来款	12,215,340.13	12,095,540.17	11,696,333.87
关联方往来款	31,400,000.00	31,400,000.00	31,400,000.00
其他	949.28	792.56	413.04
合计	43,616,289.41	43,496,332.73	43,096,746.91

(2) 截止 2017 年 3 月 31 日账龄超过 1 年的其他应付款 43,085,340.13 元。

(3) 截止 2017 年 3 月 31 日，欠本公司股东香港利保集团有限公司 12,215,340.13 元。

## 10、实收资本

投资人	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.3.31
香港利保集团有限公司	29,391,626.00	0.00	0.00	29,391,626.00
合计	29,391,626.00	0.00	0.00	29,391,626.00

(续)

投资人	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
香港利保集团有限公司	29,391,626.00	0.00	0.00	29,391,626.00
合计	29,391,626.00	0.00	0.00	29,391,626.00

上述实收资本的验资情况见本附注一的说明。

### 11、未分配利润

项目	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
期初未分配利润	-9,351,262.17	-8,590,456.80	-7,636,433.79
加：本期净利润	-183,651.37	-760,805.37	-954,023.01
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00	0.00
转作资本的普通股股利	0.00	0.00	0.00
期末未分配利润	-9,534,913.54	-9,351,262.17	-8,590,456.80

### 12、管理费用

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
员工薪酬	44,700.75	194,324.98	197,395.55
税费	40,000.00	160,000.00	160,720.00
电费	1,739.00	7,337.00	6,841.00
折旧与摊销	0.00	23,938.35	92,886.07
交通差旅费	3,504.00	6,853.00	28,059.30
物业租金及管理费	10,500.00	30,333.30	26,833.30
业务招待费	12,217.00	25,051.00	103,491.20
汽车费用	3,000.00	12,000.00	28,350.00
邮电费	2,510.33	25,862.79	36,078.56
其他费用	9,422.73	41,844.00	85,385.11
合计	127,593.81	527,544.42	766,040.09

### 13、财务费用

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
减：利息收入	6.91	28.24	1,031.40

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
汇兑损益	64.47	-544.14	-469.02
金融机构手续费、顾问费	0.00	0.00	0.00
合计	57.56	-572.38	-1,500.42

**14、资产减值损失**

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
坏账准备	-4,000.00	-300.00	4,550.00
合计	-4,000.00	-300.00	4,550.00

**15、营业外支出**

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
罚款及滞纳金等	60,000.00	214,133.33	184,933.34
捐赠	0.00	20,000.00	0.00
合计	60,000.00	234,133.33	184,933.34

**16、现金流量表项目注释****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
利息收入收到的现金	6.91	28.24	1,031.40
资金往来	140,000.00	400,585.82	2,268,472.56
合计	140,006.91	400,614.06	2,269,503.96

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
销售费用、管理费用支出付现	34,947.09	149,256.68	315,038.47
资金往来	13,648.64	0.00	1,768,210.25
营业外支出	0.00	20,000.00	0.00
合计	48,595.73	169,256.68	2,083,248.72

## 17、现金流量表补充资料

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
1、净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润	-183,651.37	-760,805.37	-954,023.01
加：计提的资产减值准备	-4,000.00	-300.00	4,550.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	0.00	23,591.68	79,344.70
无形资产摊销	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用及长期资产摊销	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
财务费用	64.47	-544.14	-469.02
投资损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产减少（减：增加）	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00
预计负债的增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-17,380.41	-76,849.73	-105,166.70
经营性应收项目的减少（减：增加）	14,500.00	1,000.00	498,154.92
经营性应付项目的增加（减：减少）	219,797.33	774,123.76	321,354.92
经营活动产生的现金流量净额	29,330.02	-39,783.80	-156,254.19
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本	0.00	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	52,869.96	23,604.41	62,844.07
减：现金的期初余额	23,604.41	62,844.07	218,629.24
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	29,265.55	-39,239.66	-155,785.17

**18、现金和现金等价物**

项目	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
(1)现金	52,869.96	23,604.41	62,844.07
其中：库存现金	25,384.21	10,471.88	49,072.21
可随时用于支付的银行存款	27,485.75	13,132.53	13,771.86
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00	0.00
(2)现金等价物	0.00	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00	0.00
(3)期末现金及现金等价物余额	52,869.96	23,604.41	62,844.07

**七、公允价值的披露**

本公司无以公允价值计价的资产和负债。

**八、关联方关系及其交易****1、存在控制关系的关联方持有的注册资本及其变化**

控股股东	2016.12.31	比例	本期增加	本期减少	2017.3.31	比例
香港利保集团有限公 司	29,391,626.00	100%	0.00	0.00	29,391,626.00	100%

控股股东	2015.12.31	比例	本期增加	本期减少	2016.12.31	比例
香港利保集团有限公 司	29,391,626.00	100%	0.00	0.00	29,391,626.00	100%

**2、本公司的子公司情况**

无子公司

**3、本公司的其他关联方**

其他关联方名称	与本公司关系
香港利保集团有限公司	股东
黄志奇	

**4、关联方交易情况****(1) 关联担保：**

无

**(2) 关联往来余额**

项目名称	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应付款：			
黄志奇	31,400,000.00	31,400,000.00	31,400,000.00
香港利保集团有限公司	12,215,340.13	12,095,540.17	11,696,333.87
合计	43,615,340.13	43,495,540.17	43,096,333.87

**九、或有事项****1、担保**

本公司无担保事项。。

**2、诉讼**

截止 2017 年 3 月 31 日，本公司无未结案的诉讼或仲裁。

**十、资产负债表日后事项中的非调整事项**

截止报告日，本公司无需披露的其他资产负债表日后事项中的非调整事项。

**十一、承诺事项**

截止资产负债表日，本公司无需披露的承诺事项。

**十二、其他重要事项**

1、公司土地使用权自漳州泛华实业有限公司转让取得，原福建省长泰县国土资源局与漳州泛华实业有限公司签订合同编号：泰国土资告字[2008]02 号-1、泰国土资告字[2008]02 号-2 合同第十三条规定，此地块须在 2009 年 5 月 27 日之前开工建设，不能按期开工建设可以提出延建申请，但延建时间最长不超过一年。合同第二十三条规定：如未按合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人将征收相当于土地出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权。

此地块已超出合同规定日期尚未动工，存在被政府无偿收回风险。

2、与长泰县马洋溪生态旅游区管理委员会签订“十里浪仔土地使用权租赁合同”，租用土地约 122 亩，期限 50 年，自 2010 年 11 月 1 日至 2060 年 10 月 31 日止，每亩租金 4 万元（50 年一次性），合同签订之日起 10 日内付 50%244 万元。剩余在交付土地并办理相关手续并办妥本合同公证手续之日 10 日内支付。因合同未公证，土地未动工，余款 50%未付，也未办理土地交接手续。

公司名称：长泰广电房地产投资有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：