

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

审计报告

大华审字[2018]0010302号

大华  
报

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

## 审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2018年7月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	4-5
	利润表	6
	现金流量表	7
	所有者权益变动表	8-10
	财务报表附注	11-58

# 审计报告

大华审字[2018]0010302号

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了北京市万泽碧轩房地产开发有限公司（以下简称北京万泽碧轩）财务报表，包括2018年7月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的资产负债表，2018年1月-7月、2017年度、2016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，公允反映了北京万泽碧轩2018年7月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的财务状况以及2018年1月-7月、2017年度、2016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，我们独立于北京万泽碧轩，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

北京万泽碧轩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，北京万泽碧轩管理层负责评估北京万泽碧轩的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算北京万泽碧轩、终止运营或别无其他现实的选择。

#### 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，就可能导致对北京万泽碧轩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告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北京万泽碧轩不能持续经营。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年十一月二十一日

## 资产负债表

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	2018/7/31	2017/12/31	2016/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	注释1	3,309,568.15	3,640,359.25	1,051,082.66
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				
应收票据及应收账款				
预付款项	注释2	1,982,138.34	785,714.29	
应收利息				
应收股利				
其他应收款	注释3	44,162,038.18	43,809,214.42	50,332,729.15
存货	注释4	13,363,290.04	13,363,290.04	13,363,290.04
持有待售资产				
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>		62,817,034.71	61,598,578.00	64,747,101.85
<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	注释5	36,249,800.59	36,995,439.68	38,273,678.12
固定资产	注释6	1,344,035.16	1,084,662.57	311,409.16
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	注释7	1,733,139.86	1,991,267.10	
递延所得税资产	注释8		1,117,567.18	1,122,901.33
其他非流动资产	注释9	-	-	500,000.00
<b>非流动资产合计</b>		39,326,975.61	41,188,936.53	40,207,988.61
<b>资产总计</b>		102,144,010.32	102,787,514.53	104,955,090.46

（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：

## 资产负债表（续）

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	2018/7/31	2017/12/31	2016/12/31
<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				
应付票据及应付账款	注释10	6,360,714.41	6,008,410.49	5,589,516.04
预收款项				
应付职工薪酬	注释11			
应交税费	注释12	69,245,537.59	69,273,016.84	69,301,737.47
应付利息				
应付股利				
其他应付款	注释13	5,223,761.45	2,813,741.79	2,722,472.69
持有待售负债				
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>		80,830,013.45	78,095,169.12	77,613,726.20
<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>负债合计</b>		80,830,013.45	78,095,169.12	77,613,726.20
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	注释14	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
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	注释15	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	注释16	-8,686,003.13	-5,307,654.59	-2,658,635.74
<b>所有者权益合计</b>		21,313,996.87	24,692,345.41	27,341,364.26
<b>负债和所有者权益总计</b>		102,144,010.32	102,787,514.53	104,955,090.46

（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：

## 利润表

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	2018年1-7月	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	注释17	3,119,240.45	3,181,412.07	3,747,816.80
减：营业成本	注释17	745,639.09	1,278,238.44	1,278,238.44
税金及附加	注释18	327,378.87	588,138.05	2,887,048.37
销售费用				
管理费用	注释19	4,275,827.22	3,985,632.76	2,299,192.01
财务费用	注释20	-2,866.84	-5,575.88	-86.18
资产减值损失	注释21	22,638.40	-21,336.60	-113,721.81
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
资产处置收益	注释22	-11,405.07		-4,038.66
其他收益		-	-	-
<b>二、营业利润</b>		-2,260,781.36	-2,643,684.70	-2,606,892.69
加：营业外收入	注释23			950.00
减：营业外支出	注释24	-	-	24,262.60
<b>三、利润总额</b>		-2,260,781.36	-2,643,684.70	-2,630,205.29
减：所得税费用	注释25	1,117,567.18	5,334.15	28,430.45
<b>四、净利润</b>		-3,378,348.54	-2,649,018.85	-2,658,635.74
持续经营净利润				
终止经营净利润				
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-	-
(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) 以后能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. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益				
7. 非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>		-3,378,348.54	-2,649,018.85	-2,658,635.74

（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：



## 现金流量表

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2018年1-7月	2017年度	2016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		2,907,242.46	3,937,242.33	5,073,929.33
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	注释26	2,801,093.51	6,513,002.65	315,152,021.13
经营活动现金流入小计		5,708,335.97	10,450,244.98	320,225,950.46
购买商品、接受劳务支付的现金		500,000.00		535,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		323,026.60	834,386.22	594,157.71
支付的各项税费		523,090.13	815,866.47	3,452,226.11
支付其他与经营活动有关的现金	注释26	4,305,986.41	6,018,891.70	96,621,527.39
经营活动现金流出小计		5,652,103.14	7,669,144.39	101,202,911.21
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		56,232.83	2,781,100.59	219,023,039.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金				
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		40,000.00		
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		40,000.00	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		427,023.93	191,824.00	502,080.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计		427,023.93	191,824.00	502,080.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-387,023.93	-191,824.00	-502,080.00
<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				
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-	-
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				218,034,777.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
筹资活动现金流出小计		-	-	218,034,777.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-	-	-218,034,777.00
<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>		-330,791.10	2,589,276.59	486,182.25
加：年初现金及现金等价物余额		3,640,359.25	1,051,082.66	564,900.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,309,568.15	3,640,359.25	1,051,082.66

(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：

# 所有者权益变动表

2018年1-7月

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2018年1-7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	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-5,307,654.59	24,692,345.41
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-5,307,654.59	24,692,345.41
三、本年增减变动金额									
(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. 对所有者的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年期未余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-8,686,003.13	21,313,996.87

(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：

# 所有者权益变动表

2017年度

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2017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	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-2,658,635.74	27,341,364.26
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-2,658,635.74	27,341,364.26
三、本年增减变动金额									
(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. 对所有者的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
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	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-5,307,654.59	24,692,345.41

(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：

# 所有者权益变动表

2016年度

编制单位：北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2016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	未分配利润
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-	30,000,000.00
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-	30,000,000.00
三、本年增减变动金额									
(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. 对所有者的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
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	20,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-2,658,635.74	27,341,364.26

(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：

## 北京市万泽碧轩房地产开发有限公司 截至 2018 年 7 月 31 日止及前二个年度 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### (一)历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2003 年 11 月 13 日，截止 2018 年 7 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2000 万，实收资本为人民币 2000 万元，其中：万泽实业股份有限公司出资 2000 万元。本公司统一社会信用代码为 91110108756741896P，注册地址为北京市海淀区又一村云顶水天嘉园 1 号楼 109 号。

#### (二)公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业，主要产品和服务为房地产开发(不含限制性项目);出租办公用房。

#### (三)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2018 年 11 月 21 日批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，编制财务报表。

#### (二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 三、重要会计政策、会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司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 2018 年 7 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年 1 月-7 月、2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## （二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。本报告期为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。

## （三） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## （四） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理**

- （1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4） 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### 2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的

转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### （五）合营安排分类及共同经营会计处理方法

#### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

## 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### （六） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### （七） 外币业务和外币报表折算



外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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，不改变其记账本位币金额。

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，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

## 2. 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

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 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；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、

或该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；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## (2) 应收款项

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。

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## (3) 持有至到期投资

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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件

所引起。

#### (4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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。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公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

#### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化, 或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

金融资产的具体减值方法如下:

(1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查, 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50% (含 50%) 或低于其成本持续时间超过一年 (含一年) 的, 则表明其发生减值; 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20% (含 20%) 但尚未达到 50% 的, 本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定; 不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值, 按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定; 在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定, 除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资, 按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时, 即使该金融资产没有终止确认, 本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出, 计入当期损益。该转出的累计损失, 等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回计入当期损益; 对于可供出售权益工具投资发生的减值损失, 在该权益工具价值回升时通过权益转回; 但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发生的减值损失, 不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其账面价值与预计未来现

金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

## 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

## (八) 应收款项

### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 500 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

- (1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括关联方款项
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

- (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

- ①采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	6	6
1—2 年	12	12
2—3 年	18	18
3—5 年	24	24
5 年以上	100	100

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## （九）存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按移动加权平均法计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

### 5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

### 6. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

## 7. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

## 8. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。】

### （十）持有待售

#### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### 2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

### （十一）长期股权投资

#### 1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注三 / （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资



以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

### 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中, 对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易, 处置价款与处置长期股权投资相应对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(股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益; 在丧失对子公司控制权时, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项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, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排, 并且对该安排回报具有重大影响的活动决策, 需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在, 则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排, 该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的, 根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时, 将该单独主体作为合营企业, 采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时, 该单独主体作为共同经营, 本公司确认与共同经营利益份额相关的项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响, 是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3) 与被投资单位之间发生重要交易;(4) 向被投资单位派出管理人员;(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

#### (十二) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外, 对于本公司持

有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	35	0	2.86

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### （十三）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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线摊销	30-35	5	2.71-3.17
办公设备	直线摊销	3-8	0-5	11.88-33.33
电子设备	直线摊销	3-8	0-5	11.88-33.33
运输设备	直线摊销	5-8	5	11.88-19.00

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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时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。

#### **(十四) 在建工程**

##### **1. 在建工程的类别**

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

##### **2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

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。所建造的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、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，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。

#### **(十五) 借款费用**

##### **1. 借款费用资本化的确认原则**

本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。

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。

## 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。

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，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。

## （十六）长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。



## （十七）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

## （十八）收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议

价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照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；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

## 4. 建造合同收入的确认依据和方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例【或：已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、或：实际测定的完工进度】确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 合同总收入能够可靠地计量；
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。
- 2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(3) 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

## 5. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## (十九) 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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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。

### 2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

## （二十）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，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。

### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、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。

对于与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。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、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。

### 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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；
- (2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### (二十一) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

### (二十二) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则 16 号——政府补助》	董事会审批	
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》	董事会审批	

2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。本公司自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则，该会计政策的变化对本公司的财务报表没有影响。

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、

处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，该变化使得 2016 年的资产处置收益增加 4,038.66 元，营业外支出减少 4,038.66 元。

## 2. 会计估计的变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 3. 财务报表列报项目变更

财政部会计司于 2018 年 6 月 26 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，对现行财务报表格式进行了修订。

修订的科目如下：

1) “应收票据及应收账款”行项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项，以及收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应收票据”和“应收账款”科目的期末余额，减去“坏账准备”科目中相关坏账准备期末余额后的金额填列。

2) “其他应收款”行项目，应根据“应收利息”“应收股利”和“其他应收款”科目的期末余额合计数，减去“坏账准备”科目中相关坏账准备期末余额后的金额填列。

3) “应付票据及应付账款”行项目，反映资产负债表日企业因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项，以及开出、承兑的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应付票据”科目的期末余额，以及“应付账款”和“预付账款”科目所属的相关明细科目的期末贷方余额合计数填列。

4) “其他应付款”行项目，应根据“应付利息”“应付股利”和“其他应付款”科目的期末余额合计数填列。

## 四、税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	租赁收入	5%
营业税	租赁收入（自 2016 年 5 月 1 日起改交增值税）	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按照转让房地产增值额	四级超率累进税率 30、40、50、60

## 五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### 注释1. 货币资金

项 目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	24,713.10	5,124.10	20,896.06
银行存款	3,284,672.10	3,635,052.20	1,030,004.29
其他货币资金	182.95	182.95	182.31
合 计	3,309,568.15	3,640,359.25	1,051,082.66
其中：存放在境外的款项总额			

截至 2018 年 7 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

### 注释2. 应收票据及应收账款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收票据			
应收账款	0	0	0
合 计	0	0	0

#### (一) 应收账款

##### 1. 应收账款分类披露

类别	2018 年 7 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	0
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	0

续：

类别	2017 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	0
单项金额虽不重大但单独					

类别	2017年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
计提坏账准备的应收账款					
合计	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	0

续:

类别	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	0
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00	100.00	0

## 2. 应收账款分类说明

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2018年7月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
5年以上	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00
合计	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00

续:

账龄	2017年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00
合计	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00

续:

账龄	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00
合计	4,446,800.00	4,446,800.00	100.00



3. 本报告期无计提、收回或转回的坏账准备。

4. 本报告期无实际核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

期间	期末余额前五名应收账款合计	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
2018 年 7 月 31 日	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00
2017 年 12 月 31 日	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00
2016 年 12 月 31 日	4,446,800.00	100.00	4,446,800.00

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2018 年 7 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,982,138.34	100.00	785,714.29	100.00		
合计	1,982,138.34	100.00	785,714.29	100.00		

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

期间	期末余额前五名预付账款合计	占预付账款期末余额的比例(%)
2018 年 7 月 31 日	1,982,138.34	100.00
2017 年 12 月 31 日	785,714.29	100.00
2016 年 12 月 31 日		

注释4. 其他应收款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	44,162,038.18	43,809,214.42	50,332,729.15
合计	44,162,038.18	43,809,214.42	50,332,729.15

1. 其他应收款分类披露

类别	2018 年 7 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	2018 年 7 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	44,208,145.28	100.00	46,107.10	0.10	44,162,038.18
组合 1.无风险组合	43,602,511.94	98.63			43,602,511.94
组合 2.账龄组合	605,633.34	1.37	46,107.10	7.61	559,526.24
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	44,208,145.28	100.00	46,107.10	0.10	44,162,038.18

续：

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	43,832,683.12	100.00	23,468.70	0.05	43,809,214.42
组合 1.无风险组合	43,603,730.42	99.48			43,603,730.42
组合 2.账龄组合	228,952.70	0.52	23,468.70	10.25	205,484.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	43,832,683.12	100.00	23,468.70	10.25	43,809,214.42

续：

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	50,377,534.45	100.00	44,805.30	0.09	50,332,729.15
组合 1.无风险组合	49,818,821.75	98.89			49,818,821.75
组合 2.账龄组合	558,712.70	1.11	44,805.30	8.02	513,907.40
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	50,377,534.45	100.00	44,805.30	8.02	50,332,729.15

## 2. 其他应收款分类说明

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2018 年 7 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	578,180.64	34,728.40	6
3—5 年	21,150.00	5,076.00	24
5 年以上	6,302.70	6,302.70	100
合计	605,633.34	46,107.10	

续:

账龄	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	201,500.00	12,090.00	6
3—5 年	21,150.00	5,076.00	24
5 年以上	6,302.70	6,302.70	100
合计	228,952.70	23,468.70	

续:

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	526,760.00	31,626.96	6
3—5 年	24,703.10	5,928.74	24
5 年以上	7,249.60	7,249.60	100
合计	558,712.70	44,805.30	

### 3. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况。

项 目	2018 年 1 月—7 月	2017 年度	2016 年度
计提坏账准备金额	22,638.40		
收回或转回坏账准备金额		21,336.60	113,721.81

### 4. 本报告期无实际核销的其他应收款

### 5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金	233,452.70	227,452.70	557,212.70
备用金	1,628.64		
代付款	2592	1,500.00	1,500.00
资金拆借	43,970,471.94	43,603,730.42	49,818,821.75
合计	44,208,145.28	43,832,683.12	50,377,534.45

## 6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	2018 年 7 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
万泽实业股份有限公司	资金拆借	43,551,577.16	3-5 年	98.51	
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	资金拆借	367,960.00	1 年	0.83	22,077.60
北京杨胜大业投资有限公司	押金	200,000.00	1 年	0.45	12,000.00
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	资金拆借	50,934.78	1 年	0.12	
王志营	押金	20,000.00	3-5 年	0.05	4,800.00
合计		44,190,471.94		99.96	38,877.6

续:

单位名称	2017 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	资金拆借	43,551,577.16	3-5 年	99.36	
北京杨胜大业投资有限公司	押金	200,000.00	1 年	0.46	12,000.00
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	资金拆借	52,153.26	1 年	0.12	
王志营	押金	20,000.00	3-5 年	0.05	4,800.00
北京财产保险公司	押金	4,179.60	3-5 年	0.01	1,003.10
合计		43,827,910.02		99.99	17,803.10

续:

单位名称	2016 年 12 月 31 日				
	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
万泽实业股份有限公司	资金拆借	49,818,821.75	3-5 年	98.89	
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	资金拆借	526,760.00	1 年	1.05	31,626.96
王志营	押金	20,000.00	3-5 年	0.04	4,800.00
北京财产保险公司	押金	4,179.60	3-5 年	0.01	1,003.10
储士红	押金	2000	3-5 年		480.00
合计		50,371,761.35		99.99	37,910.06

## 注释5. 存货

### 1. 存货分类

项 目	2018 年 7 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项 目	2018 年 7 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	13,363,290.04		13,363,290.04
合计	13,363,290.04		13,363,290.04

续:

项 目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	13,363,290.04		13,363,290.04
合计	13,363,290.04		13,363,290.04

续:

项 目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	13,363,290.04		13,363,290.04
合计	13,363,290.04		13,363,290.04

## 2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少		2016 年 12 月 31 日	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
开发产品	610,905.70				610,905.70	
合 计	610,905.70				610,905.70	

续:

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2017 年 12 月 31 日	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
开发产品	610,905.70				610,905.70	
合 计	610,905.70				610,905.70	

续:

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2018 年 7 月 31 日	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
开发产品	610,905.70				610,905.70	
合 计	610,905.70				610,905.70	

## 3. 开发产品

项目名称	竣工时间	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
北京又一村	2008 年	13,363,290.04			13,363,290.04	610,905.70	
合计		13,363,290.04			13,363,290.04	610,905.70	

续：

项目名称	竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
北京又一村	2008 年	13,363,290.04			13,363,290.04	610,905.70	
合计		13,363,290.04			13,363,290.04	610,905.70	

续：

项目名称	竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
北京又一村	2008 年	13,363,290.04			13,363,290.04	610,905.70	
合计		13,363,290.04			13,363,290.04	610,905.70	

存货受限情况见注释 30。

## 注释6. 投资性房地产

### 1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 2016 年 1 月 1 日	47,092,995.65			47,092,995.65
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 2016 年 12 月 31 日	47,092,995.65			47,092,995.65
二. 累计折旧（摊销）				
1. 2016 年 1 月 1 日	7,541,079.09			7,541,079.09
2. 本期增加金额	1,278,238.44			1,278,238.44
计提或摊销	1,278,238.44			1,278,238.44
3. 本期减少金额				
4. 2016 年 12 月 31 日	8,819,317.53			8,819,317.53
三. 减值准备				
四. 账面价值				
1. 2016 年 12 月 31 日	38,273,678.12			38,273,678.12
2. 2016 年 1 月 1 日	39,551,916.56			39,551,916.56

续：

项 目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 2016 年 12 月 31 日	47,092,995.65			47,092,995.65
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 2017 年 12 月 31 日	47,092,995.65			47,092,995.65
二. 累计折旧 (摊销)				
1. 2016 年 12 月 31 日	8,819,317.53			8,819,317.53
2. 本期增加金额	1,278,238.44			1,278,238.44
计提或摊销	1,278,238.44			1,278,238.44
3. 本期减少金额				
4. 2017 年 12 月 31 日	10,097,555.97			10,097,555.97
三. 减值准备				
四. 账面价值				
1. 2017 年 12 月 31 日	36,995,439.68			36,995,439.68
2. 2016 年 12 月 31 日	38,273,678.12			38,273,678.12

续:

项 目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 2017 年 12 月 31 日	47,092,995.65			47,092,995.65
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 2018 年 7 月 31 日	47,092,995.65			47,092,995.65
二. 累计折旧 (摊销)				
1. 2017 年 12 月 31 日	10,097,555.97			10,097,555.97
2. 本期增加金额	745,639.09			745,639.09
计提或摊销	745,639.09			745,639.09
3. 本期减少金额				
4. 2018 年 7 月 31 日	10,843,195.06			10,843,195.06
三. 减值准备				
四. 账面价值				
1. 2018 年 7 月 31 日	36,249,800.59			36,249,800.59
2. 2017 年 12 月 31 日	36,995,439.68			36,995,439.68

投资性房地产受限情况见注释 30。

#### 注释7. 固定资产原值及累计折旧

### 1. 固定资产情况

项 目	办公设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值				
1. 2016 年 1 月 1 日	89,368.00	3,429,221.60	87,436.00	3,606,025.60
2. 本期增加金额			2,080.00	2,080.00
购置			2,080.00	2,080.00
3. 本期减少金额		497,522.00		497,522.00
处置或报废		497,522.00		497,522.00
4. 2016 年 12 月 31 日	89,368.00	2,931,699.60	89,516.00	3,110,583.60
二. 累计折旧				
1. 2016 年 1 月 1 日	87,867.06	2,930,693.96	80,527.55	3,099,088.57
2. 本期增加金额		177,703.65	3,056.96	180,760.61
本期计提		177,703.65	3,056.96	180,760.61
3. 本期减少金额		480,674.74		480,674.74
处置或报废		480,674.74		480,674.74
4. 2016 年 12 月 31 日	87,867.06	2,627,722.87	83,584.51	2,799,174.44
三. 减值准备				
四. 账面价值				
1. 2016 年 12 月 31 日	2,042.62	304,518.41	4,848.13	311,409.16
2. 2016 年 1 月 1 日	1,500.94	498,527.64	6,908.45	506,937.03

续：

项 目	办公设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值				
1. 2016 年 12 月 31 日	89,368.00	2,931,699.60	89,516.00	3,110,583.60
2. 本期增加金额	160,390.00	840,000.00	28,734.00	1,029,124.00
购置	160,390.00	840,000.00	28,734.00	1,029,124.00
3. 本期减少金额				
4. 2017 年 12 月 31 日	249,758.00	3,771,699.60	118,250.00	4,139,707.60
二. 累计折旧				
1. 2016 年 12 月 31 日	87,325.38	2,627,181.19	84,667.87	2,799,174.44
2. 本期增加金额				
本期计提	24,942.84	226,077.95	4,849.80	255,870.59
3. 本期减少金额				
4. 2017 年 12 月 31 日	112,268.22	2,853,259.14	89,517.67	3,055,045.03
三. 减值准备				
四. 账面价值				



项 目	办公设备	运输工具	电子设备	合计
1. 2017 年 12 月 31 日	137,489.78	918,440.46	28,732.33	1,084,662.57
2. 2016 年 12 月 31 日	2,042.62	304,518.41	4,848.13	311,409.16

续：

项 目	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值				
1. 2017 年 12 月 31 日	249,758.00	3,771,699.60	118,250.00	4,139,707.60
2. 本期增加金额		427,023.93		427,023.93
购置		427,023.93		427,023.93
3. 本期减少金额		1,028,101.40		1,028,101.40
处置或报废		1,028,101.40		1,028,101.40
4. 2018 年 7 月 31 日	249,758.00	3,170,622.13	118,250.00	3,538,630.13
二. 累计折旧				
1. 2017 年 12 月 31 日	112,268.22	2,853,259.14	89,517.67	3,055,045.03
2. 本期增加金额	31,232.17	79,042.68	5,971.42	116,246.27
本期计提	31,232.17	79,042.68	5,971.42	116,246.27
3. 本期减少金额		976,696.33		976,696.33
处置或报废		976,696.33		976,696.33
4. 2018 年 7 月 31 日	143,500.39	1,955,605.49	95,489.09	2,194,594.97
三. 减值准备				
四. 账面价值				
1. 2018 年 7 月 31 日	106,257.61	1,215,016.64	22,760.91	1,344,035.16
2. 2017 年 12 月 31 日	137,489.78	918,440.46	28,732.33	1,084,662.57

#### 注释8. 长期待摊费用

项目	2016年12月31日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2017年12月31日
中南项目装修费		2,212,519.00	221,251.90		1,991,267.10
合计		2,212,519.00	221,251.90		1,991,267.10

续：

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2018年7月31日
中南项目装修费	1,991,267.10		258,127.24		1,733,139.86
合计	1,991,267.10		258,127.24		1,733,139.86

#### 注释9. 递延所得税资产与递延所得税负债

##### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2018 年 7 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备			4,470,268.72	1,117,567.18	4,491,605.32	1,122,901.33
合 计			4,470,268.72	1,117,567.18	4,491,605.32	1,122,901.33

## 2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	2,260,781.36	2,649,018.85	2,658,635.74
减值准备	4,446,800.00		
合 计	6,707,581.36	2,649,018.85	2,658,635.74

预计未来无法取得足够的盈利来弥补可抵扣亏损，因此没有对其确认递延所得税资产。

## 注释10. 其他非流动资产

类别及内容	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预付购车款			500,000.00
合 计			500,000.00

## 注释11. 应付票据及应付账款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付票据			
应付账款	6,360,714.41	6,008,410.49	5,589,516.04
合 计	6,360,714.41	6,008,410.49	5,589,516.04

### (一) 应付账款

项 目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付工程款	6,360,714.41	6,008,410.49	5,589,516.04
合 计	6,360,714.41	6,008,410.49	5,589,516.04

## 注释12. 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬		598,562.75	598,562.75	
离职后福利-设定提存计划		16,986.06	16,986.06	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
合计		615,548.81	615,548.81	

续:

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬		890,873.88	890,873.88	
离职后福利-设定提存计划		27,769.50	27,769.50	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		918,643.38	918,643.38	

续:

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
短期薪酬		317,090.97	317,090.97	
离职后福利-设定提存计划		13,038.30	13,038.30	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		330,129.27	330,129.27	

## 2. 短期薪酬列示

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		511,652.27	511,652.27	
职工福利费		58,831.60	58,831.60	
社会保险费		10,780.88	10,780.88	
其中: 基本医疗保险费		9,681.20	9,681.20	
补充医疗保险		325.20	325.20	
工伤保险费				
生育保险费		774.48	774.48	
住房公积金		17,118.00	17,118.00	
工会经费和职工教育经费		180.00	180.00	
合 计		598,562.75	598,562.75	

续:

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		731,644.06	731,644.06	
职工福利费		116,515.13	116,515.13	
社会保险费		18,578.69	18,578.69	
其中: 基本医疗保险费		16,588.00	16,588.00	

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
补充医疗保险				
工伤保险费		663.64	663.64	
生育保险费		1,327.05	1,327.05	
住房公积金		24,136.00	24,136.00	
工会经费和职工教育经费				
合 计		890,873.88	890,873.88	

续：

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		288,730.25	288,730.25	
职工福利费		10,256.69	10,256.69	
社会保险费		8,904.03	8,904.03	
其中：基本医疗保险费		7,950.00	7,950.00	
补充医疗保险				
工伤保险费		318.06	318.06	
生育保险费		635.97	635.97	
住房公积金		9,200.00	9,200.00	
工会经费和职工教育经费				
合 计		317,090.97	317,090.97	

### 3. 设定提存计划列示

项 目	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险		16,249.30	16,249.30	
失业保险费		736.76	736.76	
企业年金缴费				
合 计		16,986.06	16,986.06	

续：

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险		26,706.94	26,706.94	
失业保险费		1,062.56	1,062.56	
企业年金缴费				
合 计		27,769.50	27,769.50	

续：

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
基本养老保险		12,511.50	12,511.50	

项 目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 7 月 31 日
失业保险费		526.80	526.80	
企业年金缴费				
合计		13,038.30	13,038.30	

### 注释13. 应交税费

税费项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税	2,828.79	29,345.02	52,588.02
个人所得税	1,491.58	2,745.08	2,537.49
城市维护建设税	3,118.16	2,948.73	6,265.09
土地增值税	69,235,871.81	69,235,871.81	69,235,871.81
教育费附加	2,227.25	2,106.20	4,475.06
合计	69,245,537.59	69,273,016.84	69,301,737.47

### 注释14. 其他应付款

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	5,223,761.45	2,813,741.79	2,722,472.69
合计	5,223,761.45	2,813,741.79	2,722,472.69

#### 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金及保证金	605,195.45	573,741.79	482,472.69
关联方资金	4,618,566.00	2,240,000.00	2,240,000.00
合计	5,223,761.45	2,813,741.79	2,722,472.69

### 注释15. 实收资本

#### 1. 报告期内各期末实收资本情况

所有者名称	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
万泽实业股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

报告期内实收资本未发生变动。

### 注释16. 盈余公积

#### 1. 报告期内各期末盈余公积情况如下

项目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00

报告期内盈余公积未发生变动。

## 注释17. 未分配利润

### 1. 未分配利润增减变动情况

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
期初未分配利润	-5,307,654.59	-2,658,635.74	
加：本期归属于所有者的净利润	-3,378,348.54	-2,649,018.85	-2,658,635.74
期末未分配利润	-8,686,003.13	-5,307,654.59	-2,658,635.74

## 注释18. 营业收入和营业成本

### 1. 营业收入、营业成本

项目	2018 年 1 月-7 月		2017 年度		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务						
其他业务	3,119,240.45	745,639.09	3,181,412.07	1,278,238.44	3,747,816.80	1,278,238.44

## 注释19. 税金及附加

税种	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
消费税			
城市维护建设税	11,885.73	11,135.36	13,059.97
教育费附加	5,093.89	4,772.30	9,328.52
地方教育费附加	3,395.95	3,181.53	
资源税			
房产税	273,311.36	483,308.15	2,581,079.24
土地使用税	30,542.67	61,085.34	232,599.92
车船使用税	1,116.67		6,000.00
印花税	2,032.60	2,311.3	177.6
土地增值税			
营业税			44,803.12
个人所得税		22,344.07	
合计	327,378.87	588,138.05	2,887,048.37

税金及附加的其他说明：公司 2016 年 5 月 1 日起实施“营改增”政策。

**注释20. 管理费用**

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	336,799.27	927,341.47	626,068.81
办公费	12408.9	48,593.03	80,047.70
差旅费	115,405.11	264,225.52	289,112.39
折旧费	116,246.27	255,870.59	180,760.61
房租	1,163,380.95	1,414,285.71	0
修理费	2,234,090.58	221,251.90	476,181.56
其他	297,496.14	854,064.54	647,020.94
合计	4,275,827.22	3,985,632.76	2,299,192.01

**注释21. 财务费用**

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
利息支出			
减：利息收入	2,543.18	7,390.08	4,606.84
汇兑损益			
银行手续费	2,457.00	1,814.20	1,740.00
合计	-86.18	-5,575.88	-2,866.84

**注释22. 资产减值损失**

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
坏账损失	22,638.40	-21,336.60	-113,721.81
合计			

**注释23. 资产处置收益**

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
固定资产处置利得或损失	-11,405.07		-4,038.66
合计	-11,405.07		-4,038.66

**注释24. 营业外收入**

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
违约赔偿收入			950.00
合计			950.00

**注释25. 营业外支出**

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
赔偿款			20,000.00
非流动资产毁损报废损失			4,262.60
合计			24,262.60

#### 注释26. 所得税费用

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用			
递延所得税费用	1,117,567.18	5,334.15	28,430.45
合计	1,117,567.18	5,334.15	28,430.45

#### 1. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018 年 1 月—7 月	2017 年度	2016 年度
利润总额	-3,378,348.54	-2,649,018.85	-2,658,635.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	-844,587.14	-662,254.71	-664,658.94
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失影响			
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,962,154.32	667,588.86	693,089.39
所得税费用	1,117,567.18	5,334.15	28,430.45

#### 注释27. 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	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
往来款	2,801,093.51	6,513,002.65	315,152,021.13
合计	2,801,093.51	6,513,002.65	315,152,021.13

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
费用支出	2,367,610.15	3,470,354.00	3,858,677.11
往来款	1,938,376.26	2,548,537.70	92,762,850.28
合计	4,305,986.41	6,018,891.70	96,621,527.39

#### 注释28. 现金流量表补充资料



## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-3,378,348.54	-2,649,018.85	-2,658,635.74
加: 资产减值准备	22,638.40	-21,366.60	-113,721.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	861,885.36	1,534,109.03	1,458,999.05
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)	40,000.00		
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)	-2,866.84	-5,575.88	-86.18
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)	1,117,567.18	5,334.15	28,430.45
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)			
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,570,794.21	-8,107.55	311,116,844.37
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,046,151.48	3,925,726.29	-90,808,790.89
其他			
经营活动产生的现金流量净额	56,232.83	2,781,100.59	219,023,039.25
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	3,309,568.15	3,640,359.25	1,051,082.66
减: 现金的年初余额	3,640,359.25	1,051,082.66	564,900.41
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	-330,791.10	2,589,276.59	486,182.25

## 2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
一、现金	3,309,568.15	3,640,359.25	1,051,082.66
其中: 库存现金	24,713.10	5,124.10	20,896.06
可随时用于支付的银行存款	3,284,672.10	3,635,052.20	1,030,004.29

项 目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
可随时用于支付的其他货币资金	182.95	182.95	182.31
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额			
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金及现金等价物			

#### 注释29. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2018 年 7 月 31 日	受限原因
存货	13,363,290.04	公司在 2017 年 7 月将房产抵押，2018 年 9 月解除抵押后再次抵押
投资性房地产	35,555,865.58	公司在 2017 年 7 月将房产抵押，2018 年 9 月解除抵押后再次抵押
合计	48,919,155.62	

## 六、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
万泽实业股份有限公司	汕头市	房地产业、制造业	49,178.5096	100.00	100.00

### (二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	母公司控制的其他子公司
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	母公司控制的其他子公司
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	母公司控制的其他子公司
深圳市万泽精密铸造科技有限公司	母公司控制的其他子公司

### (三) 关联方交易

#### 1. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	出租车位	1,242,140.96	508,311.45	841,238.10
合计		1,242,140.96	508,311.45	841,238.10

#### 2. 关联担保情况

##### (1) 本公司作为担保方

关联担保情况说明：截止 2018 年 7 月 31 日本公司以账面价值 48,919,155.62 元的房产为

母公司万泽实业股份有限公司提供了抵押。该笔抵押实际未放款。相关抵押已经在 2018 年 9 月解除。

### 3. 关联方往来款项余额

#### (1) 其他应收款

关联方名称	2018 年 7 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
万泽实业股份有限公司	43,551,577.16		43,551,577.16		49,818,821.75	
深汕特别合作区万泽精密铸造科技有限公司	50,934.78		52,153.26			
深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司	367,960.00	22,077.60			526,760.00	31,626.96

#### (2) 其他应付款

关联方名称	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
汕头市万泽置地房地产开发有限公司	2,240,000.00	2,240,000.00	2,240,000.00
深汕市万泽精密铸造科技有限公司	2,378,566.00	2,378,566.00	

## 七、承诺及或有事项

### (一) 重大承诺事项

本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

### (二) 资产负债表日存在的或有事项

截止 2018 年 7 月 31 日本公司不存在需要披露的或有事项。

## 八、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

2018 年 9 月万泽实业股份有限公司向厦门国际银行贷款 1.5 亿元，本公司以海淀区又一村云顶水天嘉园 1 幢等 4 幢的不动产及其相应的土地使用权提供了 1.5 亿元的最高额抵押，抵押的建筑面积合计为 9,078.28 平方米，账面价值 48,919,155.62 元。

## 九、补充资料

### (一) 非经常性损益明细表

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减	-11,405.07		-8,301.26

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司  
截至 2018 年 7 月 31 日止及前二个年度  
财务报表附注

项目	2018 年 1 月-7 月	2017 年度	2016 年度
值准备的冲销部分			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			-19,050.00
减：所得税影响额			
合计	-11,405.07		-27,351.26

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

北京市万泽碧轩房地产开发有限公司

二〇一八年十一月二十一日



# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

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



此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 10 月 19 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 0000093

# 说明

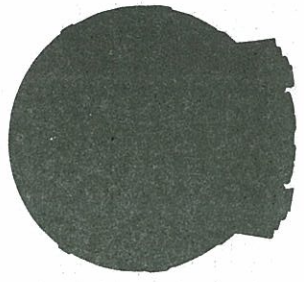
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一七年十月七日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号: 000398

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 梁春

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

证书号: 01

发证时间: 二〇二〇年九月 十日

证书有效期至: 二〇二〇年九月 十日



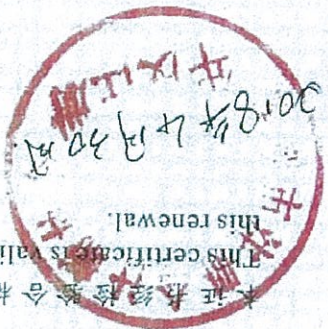


姓名 李... 性别 男  
 Full name 李...  
 出生日期 1978-09-09  
 Sex 男  
 Date of birth 1978-09-09  
 工作单位 会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
 Working unit 会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
 身份证号码 45010219780909101513  
 Identity card No. 45010219780909101513



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.  
 2018年4月30日  
 予以注册



2017年5月25日  
 予以注册



证书编号: 420003204845  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2007年08月06日  
 Date of Issuance

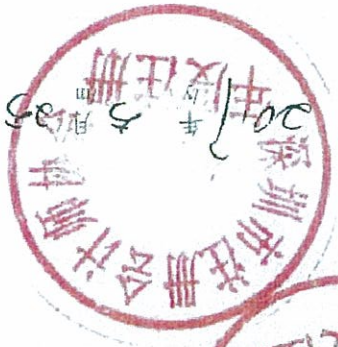
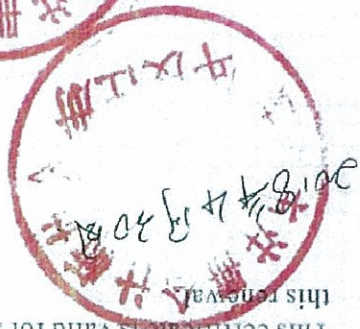




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 罗婷婷  
Full name Luo Tingting  
性别 女  
Sex Female  
出生日期 1975-06-06  
Date of birth 1975-06-06  
工作单位 普华永道会计师事务所深圳分所  
Working unit PwC Shenzhen Branch  
身份证号码 510102197506060022  
Identity card No. 510102197506060022



证书编号: 530100040004

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs

发证日期: 2007年11月07日  
Date of Issuance: 2007/11/07