

荆门汉通置业有限公司
2014年度、2015年1-9月
审计报告

中喜审字（2015）第1136号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_xz_cpa@163.com

目 录

一、 审计报告	1-2
二、 财务报表	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	1-49
三、 事务所执业资质证明	



审计报告

中喜审字(2015)第1136号

荆门汉通置业有限公司:

我们审计了后附的荆门汉通置业有限公司(以下简称“荆门汉通公司”)财务报表,包括2015年9月30日、2014年12月31日的资产负债表,2015年1-9月、2014年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是荆门汉通公司管理层的责任,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的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、导致保留意见的事项

1、如荆门汉通公司财务报表附注6.(2)所述,公司发现未经审议批准,荆门汉通公司名下的荆掇国用[2010]第01040900602号土地为他人借款提供抵押担保,荆门汉通公司已经向公安机关报案,公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2、如荆门汉通公司财务报表附注8. (3) 所述, 2015年12月11日, 荆门汉通公司收到荆门市国土资源局的函告《关于收回国有土地使用权听证告知书》, 主要内容如下:

公司拥有的四宗土地已闲置两年以上, 分别为: 宗地一(原 1-1 号地块)、宗地二(原 1-2 号地块)、宗地三(原 2 号地块)、宗地四(原 4 号地块)。

根据《闲置土地处置办法》的有关规定, 荆门市国土资源局拟提请市人民政府批准后, 依法收回荆门汉通公司上述国有土地使用权, 收回补偿标准按照《关于研究中心城区闲置土地清理处置等工作的纪要》(市委专题办公会议纪要第七届(2015)20号)精神执行。

2015年12月17日, 荆门汉通公司向荆门市国土资源局申请陈述, 恳请荆门市国土资源局对上述四宗土地采取延长动工开发期限的办法处置。

由于上述事项可能导致的结果无法预计, 我们尚无法确认该等事项对财务报表产生重大影响的程度。

四、审计意见

我们认为, 除了“三、导致保留意见的事项”段所述事项可能产生的影响外, 荆门汉通公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了荆门汉通公司2015年9月30日、2014年12月31日的财务状况以及2015年1-9月、2014年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

二〇一五年十二月二十一日



资产负债表

编制单位：荆门市通置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	4.1	10,182,940.41	10,706,144.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4.2	150,000.00	444,035.20
预付款项	4.3	0.00	34,941,715.20
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.4	9,021,802.64	27,750,717.94
存货	4.5	1,243,817,178.90	1,038,859,145.63
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	4.6	24,710,174.97	17,925,829.33
流动资产合计		1,287,882,096.92	1,130,627,587.70
非流动资产：			
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	4.7	5,119,943.23	6,955,453.02
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		32,751.59	84,245.64
递延所得税资产	4.8	4,054,958.21	1,391,008.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,207,653.03	8,430,707.52
资产总计		1,297,089,749.95	1,139,058,295.22

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：荆门市汉通置业有限公司

项目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4.9	139,590,531.01	68,737,929.33
预收款项	4.10	505,309,027.00	496,067,219.00
应付职工薪酬	4.11	573,811.09	498,167.17
应交税费	4.12	3,833,658.36	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	4.13	443,433,647.76	381,368,375.23
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			
流动负债合计		1,092,740,675.22	946,671,690.73
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	4.14	20,202,502.46	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,202,502.46	
负债合计		1,112,943,177.68	946,671,690.73
所有者权益：			
实收资本	4.15	150,000,000.00	150,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4.16	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	4.17	-5,853,427.73	2,386,604.49
所有者权益合计		184,146,572.27	192,386,604.49
负债和所有者权益总计		1,297,089,749.95	1,139,058,295.22

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：


会计机构负责人：


利 润 表


编制单位：荆门汉通置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年1-9月	2014年度
一、营业收入	4.18	193,160.00	10,048,308.00
减：营业成本	4.18	-	5,817,113.29
营业税金及附加	4.19	-	1,160,000.00
销售费用	4.20	1,335,163.91	4,603,685.59
管理费用	4.21	3,284,018.19	3,501,769.98
财务费用	4.22	1,234,020.97	391,389.23
资产减值损失	4.23	378,469.18	573,134.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,038,512.25	-5,998,784.19
加：营业外收入	4.24	15,735,067.39	92,766.09
其中：非流动资产处置利得		230,485.84	
减：营业外支出	4.25	20,600,536.71	45,199.30
其中：非流动资产处置损失		136,141.86	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,903,981.57	-5,951,217.40
减：所得税费用	4.26	-2,663,949.35	-1,354,161.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,240,032.22	-4,597,056.26
五、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			
六、综合收益总额		-8,240,032.22	-4,597,056.26
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人： 

主管会计工作的公司负责人： 

会计机构负责人： 



现金流量表

编制单位：荆门汉通置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2015年1-9月	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,250,815.00	158,080,260.00
收取的税费返还		0.00	
收到其他与经营活动有关的现金	4.27	187,684,605.26	297,424,586.58
经营活动现金流入小计		196,935,420.26	455,504,846.58
购买商品、接受劳务支付的现金		102,999,241.25	242,538,156.02
支付给职工以及为职工支付的现金		4,518,839.18	5,218,263.28
支付的各项税费		17,012,089.07	11,113,331.12
支付其他与经营活动有关的现金	4.27	98,530,097.64	130,789,335.11
经营活动现金流出小计		223,060,267.14	389,659,085.53
经营活动产生的现金流量净额		-26,124,846.88	65,845,761.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收入收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计		0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		901,480.00	879,767.00
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			
投资活动现金流出小计		901,480.00	879,767.00
投资活动产生的现金流量净额		-901,480.00	-879,767.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		26,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		26,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金			68,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			199,911.12
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		0.00	68,199,911.12
筹资活动产生的现金流量净额		26,000,000.00	-68,199,911.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		4,613,798.03	7,847,715.10
六、期末现金及现金等价物余额		3,587,471.15	4,613,798.03

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：荆门汉通置业有限公司

金额单位：人民币元

2015年1-9月

项目	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	其他							
一、上年期末余额	150,000,000.00					40,000,000.00					2,386,604.49	192,386,604.49
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	150,000,000.00					40,000,000.00					2,386,604.49	192,386,604.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-8,240,032.22	-8,240,032.22
（一）综合收益总额											-8,240,032.22	-8,240,032.22
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	150,000,000.00					40,000,000.00					-5,853,427.73	184,146,572.27

法定代表人： 

主管会计工作的公司负责人： 

会计机构负责人： 

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 荆门汉通置亚有限公司

金额单位: 人民币元

2014年1-12月

项目	股本		其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	其他							
一、上年期末余额	190,000,000.00					40,000,000.00					6,983,660.75	196,983,660.75
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	150,000,000.00					40,000,000.00					6,983,660.75	196,983,660.75
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-4,597,056.26	-4,597,056.26
(一) 综合收益总额											-4,597,056.26	-4,597,056.26
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	150,000,000.00					40,000,000.00					2,386,604.49	192,386,604.49

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

会计机构负责人:



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

荆门汉通置业有限公司 财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额都以人民币元为单位)

附注1 公司基本情况

荆门汉通置业有限公司(以下简称公司、本公司)于2009年8月19日取得荆门市工商行政管理局核发的42080000131727号《企业法人》营业执照, 由福建太德投资有限公司出资3,000.00万元设立, 并由湖北方正会计师事务所有限公司出具鄂方会验字【2009】073号验资报告验资。

2009年9月21日, 福建太德投资有限公司将其持有的70%股权转让给上海多伦实业股份有限公司。2009年11月16日, 公司将注册资本由3,000.00万元变更为6,000.00万元, 变更后上海多伦实业股份有限公司认缴注册资本4,200.00万元(股权比例为70%)、福建太德投资有限公司认缴注册资本1,800.00万元(股权比例为30%), 此次注册资本变更已由湖北方正会计师事务所有限公司出具的鄂方会验字【2009】095号验资报告予以验证确认。

2010年5月27日, 公司增加注册资本3,000.00万元, 其中上海多伦实业股份有限公司认缴增资2,100.00万元, 福建太德投资有限公司认缴增资900.00万元。此次新增注册资本已由荆门正信会计师事务所出具的荆正验【2010】183号验证报告予以验证确认。

2010年12月15日, 公司增加注册资本1,000.00万元, 其中上海多伦实业股份有限公司认缴增资700.00万元, 福建太德投资有限公司认缴增资300.00万元。此次新增注册资本已由荆门正信会计师事务所出具的荆正验【2010】509号验证报告予以验证确认。

2012年5月24日, 福建太德投资有限公司将股权转让给成都万泰置业有限公司。

2013年5月17日, 公司增加注册资本5,000.00万元, 其中上海多伦实业股份有限公司认缴增资3500万元, 成都万泰置业有限公司认缴增资1,500.00万元。此次新增注册资本已由荆门正信会计师事务所出具的鄂方会验字【2013】175号验证报告予以验证确认。

2015年6月17日, 上海多伦实业股份有限公司更名为匹凸匹金融信息服务(上海)股份有限公司。

截止2013年12月31日, 公司注册资本: 人民币15000万元; 公司住所: 荆门市漳河新区响岭路(楚天城一号楼); 法定代表人: 鲜言。经营范围: 房地产开发(凭有效资质证经营)、房屋租赁, 建筑材料、五金、交电、化工产品(不含危险品及国家专控商品)、普通机械设备、机电产品销售。

附注2 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成

果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

公司以公历年度为会计期间，即每年从1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

（五）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

（1）个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。

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，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

3. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行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；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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。本公司对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，经复核后合并成本仍小于合

并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，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，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，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。相关其他综合收益应当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；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，应当在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。

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。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买

日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司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，在合并财务报表中，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（七）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。

（八）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。

（九）外币业务折算

1. 外币业务

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. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表

折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（十） 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

管理层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，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

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不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、长期应收款等，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。持有期间将按实际利率计算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

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债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；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；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。

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金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：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；“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。

(十一) 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：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>应收款项分为应收账款和其他应收款。 应收账款单项金额重大指应收账款期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 300 万元的款项。 其他应收款单项金额重大指其他应收款期末余额（受同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 200 万元的款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。</p>

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项：

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

无信用风险组合的应收款项主要包括保证金、备用金款项和合并范围内应收关联方单位款项等可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

确定组合的类别	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提办法
组合 1: 按照账龄组合	对单项金额不重大的应收款项，以及单项金额重大、但经单独测试后未发生减值的应收款项，以账龄为类似信用风险特征，根据以前年度与之相同或相似的按账龄段划分的信用风险组合的历史损失率为基础，结合现时情况确定类似信用风险特征组合采用下述账龄分析法计提坏账准备。	采用账龄分析法
组合 2: 集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	合并范围内的关联方、支付的各种保证金、押金以及各分公司及员工的备用金	不计提坏账

正常信用风险组合中，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
一年以内	1%	1%
一至二年	10%	10%
二至三年	30%	30%
三至四年	50%	50%
四至五年	80%	80%
五年以上	100%	100%

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值
坏账准备的计提方法	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

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货是指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、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：本公司未计提维修基金准备。

质量保证金：（1）与业主的质量保证金：开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。（2）与施工方的质量保证金：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，再行支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

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

公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

库存商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的

存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；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，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，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

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

(十三) 划分为持有待售资产

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企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十四) 长期股权投资

1. 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 / (五) 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被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注三 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

(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对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（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. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。

（十五）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。主要包括：已出租的土地使用权、已出租的建筑物和持有并准备增值后转让的土地使用权。

公司对投资性房地产按照成本法进行计量。

对采用成本法计量的投资性房地产，按照后述“固定资产”、“无形资产”所述的方法计提折旧或者摊销。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在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公司；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别，预计使用年限和预计净残值率确定固定资产折旧率，在取得固定资产的次月按月计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外）。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	净残值率（%）	使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	5	20-40	4.75-2.375
电子设备	5	10	9.50
运输设备	5	10	9.50
其他设备	5	5	19.00

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

计价依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

(2) 承租人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承租人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) 承租人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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，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，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“2、各类固定资产的折旧方法”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尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“2、各类固定资产的折旧方法”计提折旧。

4. 其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

（十七）在建工程

1. 在建工程核算方法

公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若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，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，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。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到公司预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

（1）固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

（2）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

（3）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化。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。

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. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按期初期末简单加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十九）无形资产

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

（1）无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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。

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且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无形资产的成本，不确认损益。

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

根据各项目的实际受益期限摊销。每年度终了，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。

(3) 使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

2. 内部研究开发支出会计政策

(1) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(2) 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 能够证明其有用性;

4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;

5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出, 若不满足上列条件的, 于发生时计入当期损益。研究阶段的支出, 在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的, 以单项资产为基础估计其可收回金额; 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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计, 根据其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。

可收回金额的计量结果表明, 长期资产的可收回金额低于其账面价值的, 将长期资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后, 减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整, 以使该资产在剩余使用寿命内, 系统地分摊调整后的资产账面价值 (扣除预计净残值)。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 并与相关账面价值相比较, 确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值 (包括所分摊的商誉的账面价值部分) 与其可收回金额, 如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认商誉的减值损失。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用主要为装修费等。

长期待摊费用能确定受益期限的, 按受益期限分期摊销, 不能确定受益期限的按不超过十年的期限

摊销。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、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。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。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

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，在发生当期计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十四）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按

公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十五）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

(1) 销售房产，按下列原则予以确认：

在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的相关义务及办妥房屋交接手续，取得了销售价款或相信可以取得，相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

- 1) 房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；
- 2) 与客户签署《商品房买卖合同》；
- 3) 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收；
- 4) 收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。

(二十六) 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分期计入营业外收入；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，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；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营业外收入。

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。

（二十七）递延所得税资产、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。

（二十八）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 重要会计政策和会计估计变更

本报告期内，公司未发生重大会计政策、估计变更。

附注3 主要税项

1、流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	当期应缴流转税额	7%
教育费附加	当期应缴流转税额	3%
地方教育费附加	当期应缴流转税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%~60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠

无。

附注4 合并财务报表主要项目注释

4.1 货币资金

项目	2015.9.30	2014.12.31
库存现金	37,275.92	318,670.45
银行存款	3,550,195.23	4,295,127.58
其他货币资金	6,595,469.26	6,092,346.37
合计	10,182,940.41	10,706,144.40

截至2015年9月30日,银行存款中根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款余额为2,015,752.59元;其他货币资金6,595,469.26元为项目保证金及按揭保证金。

除上述资金的使用权受到限制外,期末无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制,以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

4.2 应收账款

4.2.1 应收账款分类披露

类别	2015.9.30				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	300,000.00	100.00	150,000.00	50.00	150,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	300,000.00	100.00	150,000.00	50.00	150,000.00

(接上表)

类别	2014.12.31				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	634,336.00	100.00	190,300.80	30.00	444,035.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	634,336.00	100.00	190,300.80	30.00	444,035.20

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2015.9.30			2014.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内						
一至二年						
二至三年				634,336.00	190,300.80	30.00
三至四年	300,000.00	150,000.00	50.00			
四至五年						
五年以上						
合计	300,000.00	150,000.00	50.00	634,336.00	190,300.80	30.00

期末余额中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

4.2.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

项目	2015.9.30	2014.12.31
1.期初余额	190,300.80	63,433.60
2.本期增加金额		126,867.20
(1) 计提金额		126,867.20
3.本期减少金额	40,300.80	
(1) 转回或回收金额	40,300.80	
(2) 核销金额		
4.期末余额	150,000.00	190,300.80

4.2.3 本报告期无实际核销的应收账款情况。

4.2.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额300,000.00元，占应收账款期末余额合计数的比例100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额150,000.00元。

4.2.5 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

4.2.6 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

4.3 预付款项

4.3.1 预付款项按账龄列示

账 龄	2015.9.30		2014.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内			34,941,715.20	100.00
一至二年				
二至三年				
三年以上				
合 计			34,941,715.20	100.00

4.4 其他应收款

4.4.1 其他应收款分类披露

类别	2015.9.30				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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,970,796.80	100.00	948,994.16	9.52	9,021,802.64
组合 1: 按照账龄组合	8,594,484.45	86.20	948,994.16	11.04	7,645,490.29
组合 2: 集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	1,376,312.35	13.80			1,376,312.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	9,970,796.80	100.00	948,994.16	9.52	9,021,802.64

(接上表)

类别	2014.12.31				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	28,280,942.12	100.00	530,224.18	1.87	27,750,717.94
组合 1: 按照账龄组合	27,905,227.42	98.67	530,224.18	1.90	27,375,003.24
组合 2: 集团内关联方、支付的保证金、押金及备用金组合	375,714.70	1.33			375,714.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	28,280,942.12	100.00	530,224.18	1.87	27,750,717.94

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2015.9.30			2014.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	3,200,543.40	32,005.43	1.00	26,313,984.02	263,139.84	1.00
一至二年	4,045,767.92	404,576.79	10.00	1,051,443.40	105,144.34	10.00
二至三年	808,373.13	242,511.94	30.00	539,800.00	161,940.00	30.00
三至四年	539,800.00	269,900.00	50.00			
四至五年						
五年以上						
合 计	8,594,484.45	948,994.16	11.04	27,905,227.42	530,224.18	1.90

4.4.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

项目	2015.9.30	2014.12.31
1.期初余额	530,224.18	83,957.28
2.本期增加金额	418,769.98	446,266.90
(1) 计提金额	418,769.98	446,266.90
3.本期减少金额		
(1) 转回或回收金额		
(2) 核销金额		
4.期末余额	948,994.16	530,224.18

4.4.3 本期实际核销的其他应收款情况：

本期无实际核销的其他应收款。

4.4.4 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	2015.9.30	2014.12.31
员工购房款	1,775,514.90	2,001,870.40
备用金	1,110,332.35	94,734.70
押金	265,980.00	280,980.00
房屋维修费		2,947,141.00
房屋搬迁赔偿款	539,800.00	539,800.00
水电费	39,284.50	34,168.90
客户往来款	5,439,885.05	22,177,847.12
公积金担保		
其他	800,000.00	204,400.00
合计	9,970,796.80	28,280,942.12

4.4.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额6,613,740.78元, 占其他应收款期末余额合计数的比例66.33%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额593,790.89元。

4.4.6 本期无涉及政府补助的应收款项。

4.4.7 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

4.4.8 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

4.5 存货

4.5.1 存货分类。

项目	2015.9.30			2014.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	107,824,787.93		107,824,787.93	107,824,787.93		107,824,787.93
开发成本	1,135,992,390.97		1,135,992,390.97	931,034,357.70		931,034,357.70
合计	1,243,817,178.90		1,243,817,178.90	1,038,859,145.63		1,038,859,145.63

4.5.2 开发产品分类项目

项目	竣工时间	2015.9.30	2014.12.31
楚天城一期 AB 组团	2012 年	107,824,787.93	107,824,787.93
合计		107,824,787.93	107,824,787.93

4.5.3 开发成本分类项目

项 目	开工(或预计 开工)时间	预计竣工时间	2015.9.30	2014.12.31
楚天城一期 CD 组团	2011 年	2015 年	766,905,103.60	561,947,070.33
楚天城二期 (2#地块)	2015 年	2018 年	69,164,701.85	69,164,701.85
楚天城三期 (1#地块)	2015 年	2018 年	184,126,299.81	184,126,299.81
楚天名邸 (4#地块)	2015 年	2018 年	115,796,285.71	115,796,285.71
合 计			1,135,992,390.97	931,034,357.70

4.5.4 本公司 1#、2#、4#土地由于被荆门市国土资源局列为闲置土地，拟提请市人民政府批准后依法收回。本公司认为造成土地闲置的原因主要为拆迁资金缺口未落实、拆迁安置未到位、部分地块开发时限未到等，导致土地没有实质性交付，于 2015 年 12 月 17 日向荆门市国土资源局进行陈述。详见附注 8、(3)。

4.6 其他流动资产

项 目	2015.9.30	2014.12.31
预缴的营业税	11,864,058.84	8,416,694.65
预缴的城建税	830,484.11	589,168.62
预缴的教育费附加	593,202.94	420,834.73
预缴的所得税	7,013,822.78	5,290,140.69
预缴的土地增值税	4,408,606.30	3,029,660.63
预缴的其他税金		179,330.01
合 计	24,710,174.97	17,925,829.33

4.7 固定资产及累计折旧

4.7.1 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值：			
1.2014.12.31	8,453,717.00	2,133,355.20	10,587,072.20
2.本期增加金额	891,660.00	9,820.00	901,480.00
(1) 购置	891,660.00	9,820.00	901,480.00
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	2,470,749.00	781,776.20	3,252,525.20

项目	运输设备	电子设备	合计
(1) 处置或报废	2,470,749.00	781,776.20	3,252,525.20
4.2015.9.30	6,874,628.00	1,361,399.00	8,236,027.00
二、累计折旧			
1.2014.12.31	2,255,463.81	1,376,155.37	3,631,619.18
2.本期增加金额	615,194.46	253,225.03	868,419.49
(1) 计提	615,194.46	253,225.03	868,419.49
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额	695,986.89	687,968.01	1,383,954.90
(1) 处置或报废	695,986.89	687,968.01	1,383,954.90
4.2015.9.30	2,174,671.38	941,412.39	3,116,083.77
三、减值准备			
1.2014.12.31			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2015.9.30			
四、账面价值			
1. 2015.9.30 账面价值	4,699,956.62	419,986.61	5,119,943.23
2.2014.12.31 账面价值	6,198,253.19	757,199.83	6,955,453.02

4.7.2 公司2015年1-9月计提折旧额为868,419.49元。

4.7.3 公司报告期没有暂时闲置的固定资产。

4.7.4 公司报告期没有通过融资租赁租入的固定资产。

4.7.5 公司报告期没有通过经营租赁租出的固定资产。

4.7.6 公司报告期没有持有待售的固定资产。

4.7.7 报告期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

4.8 递延所得税资产/递延所得税负债

4.8.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	2015.9.30		2014.12.31	
	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	1,098,994.20	274,748.55	720,524.98	180,131.25
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	15,120,838.64	3,780,209.66	4,843,510.44	1,210,877.61
合计	16,219,832.84	4,054,958.21	5,564,035.42	1,391,008.86

4.8.2 无未经抵消的递延所得税负债。

4.8.3 无未确认递延所得税资产。

4.9 应付账款

4.9.1 应付账款列示：

项目	2015.9.30	2014.12.31
应付工程款	138,451,414.96	67,602,630.99
应付设计咨询费	672,000.00	390,000.00
应付广告费	320,127.71	602,150.00
其他	146,988.34	143,148.34
合计：	139,590,531.01	68,737,929.33

4.9.2 账龄超过 1 年的重要应付款项系尚未支付的工程款。

4.10 预收账款

4.10.1 预收款项列示

项目	2015.9.30	2014.12.31
楚天城一期项目预收款	505,309,027.00	496,067,219.00
合计	505,309,027.00	496,067,219.00

公司预收账款主要为楚天城一期项目预收款，项目预售比例为 80%。

4.10.2 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

4.10.3 无期末建造合同形成的已结算未完工项目。

4.11 应付职工薪酬

4.11.1 应付职工薪酬列示：

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
一、短期薪酬	498,167.17	4,453,237.85	4,377,593.93	573,811.09
二、离职后福利-设定提存计划		141,245.25	141,245.25	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	498,167.17	4,594,483.10	4,518,839.18	573,811.09

4.11.2 短期薪酬列示

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
一、工资、奖金、津贴和补贴	492,567.17	4,253,201.33	4,259,847.41	485,921.09
二、职工福利费				
三、社会保险费		68,946.52	68,946.52	
其中：1、医疗保险费		55,133.40	55,133.40	
2、工伤保险费		8,633.20	8,633.20	
3、生育保险费		5,179.92	5,179.92	
四、住房公积金	5,600.00	50,080.00	48,800.00	6,880.00
五、工会经费和职工教育经费		81,010.00		81,010.00
合 计	498,167.17	4,453,237.85	4,377,593.93	573,811.09

4.11.3 设定提存计划列示

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.9.30
1、基本养老保险		131,820.00	131,820.00	
2、失业保险费		9,425.25	9,425.25	
合 计		141,245.25	141,245.25	

应付职工薪酬期末余额为尚未支付的上月工资，无拖欠性质职工薪酬。

4.12 应交税费

税 种	2015.9.30	2014.12.31
契税	3,832,668.36	
个人所得税	990.00	
合 计	3,833,658.36	

4.13 其他应付款

4.13.1 按款项性质列示其他应付款

项目	2015.9.30	2014.12.31
客户往来款	404,914,000.00	370,014,000.00
借款	27,248,000.00	
购房定金、押金及保证金	10,790,000.00	10,910,000.00
质保金	201,436.00	290,000.00
离职人员未结清薪酬	33,399.98	
其他	246,811.78	154,375.23
合计	443,433,647.76	381,368,375.23

4.13.2 无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

4.14 预计负债

项目	2015.9.30	2014.12.31	形成原因
逾期交房违约金	19,883,569.13		逾期交房形成
预计借款违约金	318,933.33		借款逾期形成
合计	20,202,502.46		

4.15 实收资本

股东名称	2015.9.30	2014.12.31
匹凸匹金融信息服务(上海)股份有限公司	105,000,000.00	105,000,000.00
成都万泰置业有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
合计	150,000,000.00	150,000,000.00

报告期实收资本变化详见附注 1.1。

4.16 资本公积

项目	2015.9.30	2014.12.31
资本溢价(股本溢价)	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	40,000,000.00	40,000,000.00

4.17 未分配利润

项目	2015.9.30	2014.12.31
调整前上期末未分配利润	2,386,604.49	6,983,660.75
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		

项目	2015.9.30	2014.12.31
调整后期初未分配利润	2,386,604.49	6,983,660.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,240,032.22	-4,597,056.26
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	-5,853,427.73	2,386,604.49

4.18 营业收入及营业成本

项目	2015年1-9月	2014年度
主营业务收入	193,160.00	10,048,308.00
其他业务收入		
营业收入合计	193,160.00	10,048,308.00
主营业务成本		5,817,113.29
其他业务成本		
营业成本合计		5,817,113.29

4.19 营业税金及附加

项目	2015年1-9月	2014年度	计缴标准
营业税		500,000.00	详见附注3
城建税		35,000.00	详见附注3
教育费附加		25,000.00	详见附注3
土地增值税		600,000.00	详见附注3
合计		1,160,000.00	

4.20 销售费用

项目	2015年1-9月	2014年度
职工薪酬	527,979.00	1,751,306.21
差旅费		9,000.20
广告宣传费	176,652.00	1,368,133.00
策划费	39,561.00	94,726.00
办公费	35,222.20	53,437.10
业务招待费		42,933.00

项目	2015年1-9月	2014年度
折旧费	307,580.36	386,767.23
摊销费用	32,751.09	43,668.12
市场推广费	7,053.00	61,986.20
租赁费		159,000.00
物业及水电费	58,087.50	140,568.00
低值易耗品	520.00	4,170.00
其他费用	149,757.76	487,990.53
合计	1,335,163.91	4,603,685.59

4.21 管理费用

项目	2015年1-9月	2014年度
职工薪酬	1,555,325.25	1,151,493.29
办公费	241,683.20	424,357.10
折旧费	315,440.86	367,078.04
苗木养护费	231,000.00	
差旅费	282,884.70	230,081.25
汽车费用	218,222.31	439,960.36
业务招待费	101,346.70	582,738.10
摊销费用	45,102.56	70,219.92
通讯费	13,733.10	31,381.42
其它	279,279.51	204,460.50
合计	3,284,018.19	3,501,769.98

4.22 财务费用

项目	2015年1-9月	2014年度
利息支出	1,248,000.00	
减：利息收入	28,297.41	47,487.05
手续费	14,318.38	49,240.68
其他		389,635.60
合计	1,234,020.97	391,389.23

4.23 资产减值损失

项目	2015年1-9月	2014年度
一、坏账损失	378,469.18	573,134.10
其中：应收账款	-40,300.80	126,867.20
其他应收款	418,769.98	446,266.90
合计	378,469.18	573,134.10

4.24 营业外收入

4.24.1 明细情况

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2015年1-9月	2014年度	2015年1-9月	2014年度
非流动资产处置利得合计	230,485.84		230,485.84	
其中：固定资产处置利得	230,485.84		230,485.84	
无形资产处置利得				
5、6号地收储收益	15,500,581.55		15,500,581.55	
其他	4,000.00	92,766.09	4,000.00	92,766.09
合计	15,735,067.39	92,766.09	15,735,067.39	92,766.09

4.25 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2015年1-9月	2014年度	2015年1-9月	2014年度
非流动资产处置损失合计	136,141.86		136,141.86	
其中：固定资产处置损失	136,141.86		136,141.86	
无形资产处置损失				
对外捐赠		20,000.00		20,000.00
税收滞纳金		25,199.30		25,199.30
赔偿款	261,892.39		261,892.39	
计提的违约金	20,202,502.46		20,202,502.46	
合计	20,600,536.71	45,199.30	20,600,536.71	45,199.30

4.26 所得税

4.26.1 所得税费用表

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	-2,663,949.35	-1,354,161.14
合 计	-2,663,949.35	-1,354,161.14

4.27 现金流量表项目注释

4.27.1 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度
往来款收入	187,656,307.85	293,945,834.04
利息收入	28,297.41	47,487.05
收到的定金、押金、代办费等		3,426,000.00
个税返还		5,265.49
合 计	187,684,605.26	297,424,586.58

4.27.2 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度
往来款支出	96,904,859.19	125,730,760.66
退质保金		270,566.13
办公费	276,905.40	477,794.20
差旅费	282,884.70	239,081.45
租赁费		159,000.00
招待费	101,346.70	398,754.10
中介机构费	3,000.00	12,000.00
汽车费	347,830.07	677,411.57
业务宣传及广告费	176,652.00	1,430,119.20
滞纳金		25,199.30
其他费用	422,301.20	1,319,427.82
手续费	14,318.38	49,240.68
合 计	98,530,097.64	130,789,355.11

4.28 现金流量表补充资料

4.28.1 现金流量表补充资料

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-8,240,032.22	-4,597,056.26
加：资产减值准备	378,469.18	573,134.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	868,419.49	1,105,194.41
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	51,494.05	220,952.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-94,343.98	
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（减：增加）	-2,663,949.35	-1,354,161.14
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）	-204,958,033.27	-217,698,120.52
经营性应收项目的减少（减：增加）	47,180,320.06	-41,777,561.62
经营性应付项目的增加（减：减少）	141,352,809.16	329,373,379.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-26,124,846.88	65,845,761.05
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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增加情况		
现金的期末余额	3,587,471.15	4,613,798.03
减：现金的期初余额	4,613,798.03	7,847,715.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,026,326.88	-3,233,917.07

附注5 关联方关系及其交易**5.1 本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本(万元)	经济性质
匹凸匹金融信息服务(上海)股份有限公司	上海市	61152600-1	34,056.555	股份有限公司

5.2 母公司对本企业的持股比例和表决权比例

名称	期末数	持股比例	表决权比例	期初数	持股比例	表决权比例
匹凸匹金融信息服务(上海)股份有限公司	105,000,000.00	70%	70%	105,000,000.00	70%	70%

5.3 关联方应收应付款项

应付项目:

项目名称	关联方	2015.9.30	2014.12.31
其他应付款	匹凸匹金融信息服务(上海)股份有限公司	404,740,000.00	369,840,000.00

附注6 或有事项**(1) 银行按揭贷款担保:**

本公司按经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,截止2015年9月30日,公司承担的累计担保余额为14,702.23万元(截止2014年12月31日,公司承担的累计担保余额为17,618.80万元)。担保类型为阶段性担保,期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。

(2) 抵押担保事项:

本公司发现未经审议批准,本公司名下的荆掇国用[2010]第01040900602号土地已经为他人借款提供了抵押担保,本公司已经向公安机关报案,公安机关以涉嫌伪造公司印章罪立案侦查。

该地块设定抵押的事项如下:本公司与中国工商银行股份有限公司武汉水果湖支行(以下简称工行水果湖支行)签订《最高额抵押合同》(合同显示签订日期为2014年1月1日),为武汉伊托邦新市镇投资有限公司向工行水果湖支行的相关借款提供抵押担保,根据该抵押合同,本公司承担的最高担保限额为42,104万元,抵押物为荆门汉通荆掇国用[2010]第01040900602号土地,担保的主债权期间自2014年1月1日至2019年12月31日。

截止本财务报告出具日,该案件仍在公安机关立案侦查取证中。

附注7 承诺事项

截至 2015 年 9 月 30 日止，公司无需要披露的重大承诺事项。

附注8 资产负债表日后事项

(1) 本公司解散清算事项

本公司名下的部分国有建设用地，至今未动工建设，已构成闲置土地，2015年已多次收到荆门市国土资源局催告函被要求限期动工开发，逾期仍未动工则有关政府部门将对闲置地块进行依法收储，同时因房地产市场萧条，本公司无能力再投入资金继续开发。

鉴于上述原因，本公司于2015年11月19日召开了股东会，本公司的母公司匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司于 2015 年 11 月 20 日召开第七届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司控股子公司荆门汉通置业有限公司解散及清算的议案》，决定解散及清算本公司。

匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司于 2015 年 12 月 9 日召开了 2015 年第一次临时股东大会，审议否决了《关于公司控股子公司荆门汉通置业有限公司解散及清算的议案》，但由于本公司目前所面临严峻的形式，该议案虽经否决，匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司仍将谋求其他救济途径和办法。

(2) 本公司增资事项

为了缓解本公司目前来自政府、业主、债权人等各方压力，作为一种救济途径和解决办法尽快改善本公司经营不善的问题，调整公司结构化管理，盘活企业，本公司的母公司匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司董事、财务总监李艳女士利用各方资源自筹资金，以其名下实际控制的企业深圳柯塞威金融服务有限公司拟对本公司以现金的方式增资人民币 1 亿元。

匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司于 2015 年 12 月 16 日召开了第七届董事会第十九次会议，审议通过了《关于对公司控股子公司荆门汉通置业有限公司增加注册资本人民币 1 亿元暨关联交易的议案》，该议案尚需提交股东大会审议批准。

该项注册资本的增加还需要经过湖北省荆门市工商行政管理部门的批准。

(3) 闲置土地事项

2015 年 12 月 11 日，本公司收到荆门市国土资源局的函告《关于收回国有土地使用权听证告知书》，主要内容如下：

2009年7月10日你公司通过挂牌出让方式取得位于深圳大道以南、漳河水库总干渠以北、荆山大道以东、响岭路以西8宗国有土地使用权，其中4宗至今未动工开发，已构成闲置土地。分别为：

宗地一（原1-1号地块），面积为69026.81平方米，土地用途为其他商服用地，土地证号：荆国用（2012）第20120682号。

宗地二（原1-2号地块），面积为133311平方米，土地用途为其他商服用地，土地证号：荆国用（2012）第20120683号。

宗地三（原2号地块），面积为125984平方米，土地用途为住宅用地、商业用地，土地证号：荆掇国用（2010）第01040900603号。

宗地四（原4号地块），面积为244301平方米，土地用途为其他商服用地，土地证号：荆掇国用（2010）第01040900602号。

上述四宗土地已闲置两年以上，今年被国土资源部、省政府挂牌督办。经我局多次督促，你公司承诺限期开发建设。截止目前，你公司未按要求进行实质性开发建设，达不到国土资源部规定的动工开发标准。同时因你公司未正常经营，并在荆门日报刊登了“对荆门汉通公司按照法定程序进行清算”的债权登记公告，停止对外经营活动，按照法定程序进行解散及清算。公告刊登后，你公司因拖欠农民工工资、工程款、延期交房及税款等问题，造成相关利害关系人尤其是购房业主、债权人集体到市政府上访反映诉求，在社会上造成不良影响，引发社会不稳定因素。根据《闲置土地处置办法》的有关规定，我局拟提请市人民政府批准后，依法收回你公司上述国有土地使用权，收回补偿标准按照《关于研究中心城区闲置土地清理处置等工作的纪要》（市委专题办公会议纪要第七届（2015）20号）精神执行。

2015年12月17日，本公司向荆门市国土资源局申请陈述，本公司认为造成土地闲置的原因主要为拆迁资金缺口未落实、拆迁安置未到位、部分地块开发时限未到等，导致土地没有实质性交付，本公司恳请荆门市国土资源局对上述四宗土地采取延长动工开发期限的办法处置。

附注9 补充资料

9.1 非经常性损益：

项目	2015年1-9月	2014年度
非流动资产处置损益	94,343.98	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值		

值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,959,813.30	47,566.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	1,216,367.33	-11,891.70
少数股东权益影响额		
合计	-3,649,101.99	35,675.09

荆门汉通置业有限公司

2015年12月21日

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





营业执照

(副本) (10-2)

注册号 110101016535959

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

执行事务合伙人 张增刚

成立日期 2013年11月28日

合伙期限 2013年11月28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、法律规定的其他业务。（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。）



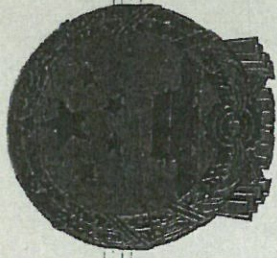
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 09月 12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。



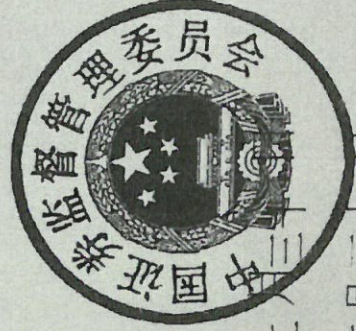
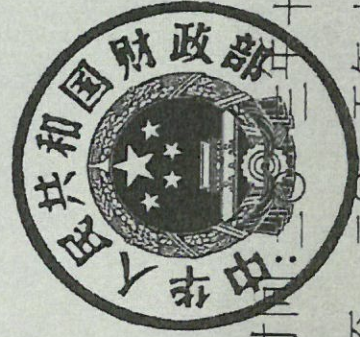
证书序号: 000144

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
中喜会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 张增刚



证书号: 04

发证时间: 二〇一五年十二月

证书有效期至: 二〇一五年十二月

证书序号: NO. 019552

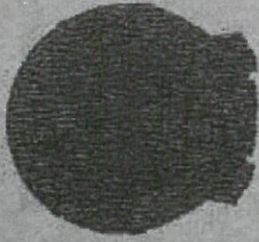
说明

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部

会计师事务所 执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 张增刚

办公场所: 北京市崇文区崇文门外大街11号11层1101室



组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000168

注册资本(出资额): 1130万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0071号

批准设立日期: 2013-11-08

姓名: 李力
 性别: 男
 身份证号: 1422011972081521
 工作单位: 中喜会计师事务所有限公司
 Working unit: 中喜会计师事务所有限公司
 Membership No.: J307021972081521



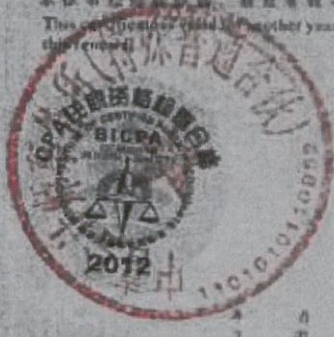
110001622396

证书编号: 110001622396
 No. of Certificate: 110001622396
 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 一九九四年 五月 十五日
 Date of Issuance: 1994.5.15



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书注册有效期为一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

中喜会计师事务所有限公司
 所长
 14年2月21日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中喜会计师事务所(增训部) 所长
 14年2月21日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

北京注册会计师协会
 14年2月21日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会
 14年2月21日

