



中审亚太会计师事务所有限公司
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants
Co.,Ltd

审 计 报 告

Audit Report

上海宝安企业有限公司
2010 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING . CHINA

上海宝安企业有限公司

2010 年度

审 计 报 告

目 录	页 码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表及附注	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、所有者权益变动表	7-8
5、财务报表附注	9-33
三、营业执照及执业许可证复印件	

审计报告

中审亚太审字（2011）010162-3 号

上海宝安企业有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海宝安企业有限公司（以下简称上海宝企公司）财务报表，包括 2010年12月31日的资产负债表，2010年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是上海宝企公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上海宝企公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了上海宝企公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 宋长英

中国注册会计师： 李丽颖

中国·北京

2011 年 03 月 20 日

资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：上海宝安企业有限公司

单位：人民币元

资产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	四.1	413,628.40	112,337.16
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	四.2	1,863,425.96	1,797,114.00
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四.3	324,144,657.77	341,562,867.55
存货	四.4		7,943,283.04
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		326,421,712.13	351,415,601.75
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	四.5	282,710,676.08	291,778,881.08
固定资产	四.6	8,274,201.89	278,648.80
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		290,984,877.97	292,057,529.88
资产总计		617,406,590.10	643,473,131.63

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)

2010 年 12 月 31 日

编制单位：上海宝安企业有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	四.7	1,899,356.24	1,929,234.24
预收款项	四.8	259,037.60	50,000.00
应付职工薪酬	四.9	-	50,143.69
应交税费	四.10	79,040.53	72,007.70
应付利息			
应付股利			
其他应付款	四.11	618,540,338.71	638,817,317.72
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		620,777,773.08	640,918,703.35
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	四.12	6,111,150.00	6,111,150.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,111,150.00	6,111,150.00
负债合计		626,888,923.08	647,029,853.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	四.13	130,230,040.49	130,230,040.49
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	四.14	-139,712,373.47	-133,786,762.21
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		-9,482,332.98	-3,556,721.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		617,406,590.10	643,473,131.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2010 年度

编制单位：上海宝安企业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	四.15	18,329,733.29	14,363,152.65
减：营业成本	四.15	9,068,205.00	9,366,646.80
营业税金及附加	四.16	916,486.72	718,157.65
销售费用		608,445.65	141,369.80
管理费用		4,944,103.11	4,266,698.53
财务费用	四.17	8,813,611.83	10,808,480.76
资产减值损失			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填			
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			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-6,021,119.02	-10,938,200.89
加：营业外收入	四.18	95,507.76	
减：营业外支出	四.19		6,111,150.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-5,925,611.26	-17,049,350.89
减：所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-5,925,611.26	-17,049,350.89
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

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

2010 年度

编制单位：上海宝安企业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,466,665.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四.20	46,179,030.60	197,323,922.58
经营活动现金流入小计		46,179,030.60	198,790,587.58
购买商品、接受劳务支付的现金		1,730,034.01	3,089,519.30
支付给职工以及为职工支付的现金		1,142,040.17	896,055.62
支付的各项税费		2,383,444.84	714,329.41
支付其他与经营活动有关的现金	四.21	31,442,274.55	27,208,553.18
经营活动现金流出小计		36,697,793.57	31,908,457.51
经营活动产生的现金流量净额		9,481,237.03	166,882,130.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		369,630.00	22,020.00
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		369,630.00	22,020.00
投资活动产生的现金流量净额		-369,630.00	-22,020.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
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		-	160,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,810,315.79	6,165,505.50
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		8,810,315.79	166,915,505.50
筹资活动产生的现金流量净额		-8,810,315.79	-166,915,505.50
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		301,291.24	-55,395.43
加：期初现金及现金等价物余额		112,337.16	167,732.59
六、期末现金及现金等价物余额		413,628.40	112,337.16

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

2010 年度

编制单位：上海宝安企业有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	130,230,040.49						-133,786,762.21	-3,556,721.72
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	130,230,040.49	-	-	-	-	-	-133,786,762.21	-3,556,721.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,925,611.26	-5,925,611.26
（一）净利润							-5,925,611.26	-5,925,611.26
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计							-5,925,611.26	-5,925,611.26
（三）所有者投入和减少资本								-
1．所有者投入资本								-
2．股份支付计入所有者权益的金额								-
3．其他								-
（四）利润分配								-
1．提取盈余公积								-
2．提取一般风险准备								-
3．对所有者（或股东）的分配								-
4．其他								-
（五）所有者权益内部结转								-
1．资本公积转增资本（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								-
（六）专项储备								-
1．本期提取								-
2．本期使用								-
（七）其他								-
四、本期期末余额	130,230,040.49	-	-	-	-	-	-139,712,373.47	-9,482,332.98

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 (续)

2010 年度

编制单位：上海宝安企业有限公司

单位：人民币元

项 目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	130,230,040.49						-116,737,411.32	13,492,629.17
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	130,230,040.49	-	-	-	-	-	-116,737,411.32	13,492,629.17
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-17,049,350.89	-17,049,350.89
(一) 净利润							-17,049,350.89	-17,049,350.89
(二) 其他综合收益								-
上述 (一) 和 (二) 小计	-	-	-	-	-	-	-17,049,350.89	-17,049,350.89
(三) 所有者投入和减少资本								-
1. 所有者投入资本								-
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-
3. 其他								-
(四) 利润分配								-
1. 提取盈余公积								-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对所有者 (或股东) 的分配								-
4. 其他								-
(五) 所有者权益内部结转								-
1. 资本公积转增资本 (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								-
(六) 专项储备								-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(七) 其他								-

四、本期期末余额	130,230,040.49	-	-	-	-	-	-133,786,762.21	-3,556,721.72
-----------------	----------------	---	---	---	---	---	-----------------	---------------

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海宝安企业有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司简介

上海宝安企业有限公司(以下简称本公司)成立于 1992 年, 企业法人营业执照号企合沪浦总字第 300819 号(浦东); 注册资本 1700 万美元, 其中中国宝安集团股份有限公司持股 25%, 香港恒丰国际投资有限公司持股 75%; 法定代表人: 陈泰泉; 注册地址: 上海市浦东新区东方路 800 号。

公司经营范围包括: 从事批租地块房地产开发经营(包括建设、出租、出售, 涉及许可经营的凭许可证经营)。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为前提, 根据实际发生的交易和事项, 按照企业会计准则的规定进行确认和计量, 并在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司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。

3、会计期间

公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的, 为同一控制下的企业合并。本公司报告期内发生同一控制下企业合并的, 采用权益结合法进行会计处理。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的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用, 包括为进行企业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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等, 计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用, 抵减权益性证券溢价收入, 溢价收入不足冲减的, 冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的, 母公司应当编制合并报表, 按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的, 采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本: ①一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为购买方在购买日为取得

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证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。③购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。④在合并合同或协议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，购买方应当将其计入合并成本。

购买方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。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①购买方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。②购买方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差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、会计计量属性

(1) 计量属性

公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

(2) 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

会计年度内涉及的外币经营性业务，按业务发生日中国人民银行公布的市场汇率折合为人民币入账。在资产负债表日货币性项目中的非记账本位币余额按资产负债表日中国人民银行公布的汇率（中间价）进行调整，由此产生的折算差额属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理；其他部分计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算；对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，其折算差额作为公允价值变动损益处理；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，不产生汇兑差额。

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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近似汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

9、金融工具

（1）金融工具分类：

①金融资产划分为四类：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

b、持有至到期投资；

c、贷款和应收款项；

d、可供出售金融资产。

②金融负债划分为两类：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

b、其他金融负债。

（2）金融工具确认：

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一时，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

②该金融资产发生转移的，当本公司已将金融资产所有权上的几乎所有风险和报酬转移给转入方时。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融工具的初始计量：

公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额，构成成本的组成部分。

（4）金融工具的后续计量：

①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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。在终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

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：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本计量；在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，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。

③贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产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，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，应当在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

(5) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法:

①存在活跃市场的金融资产或金融负债, 活跃市场中的报价用于确定其公允价值。

②金融工具不存在活跃市场的, 公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易和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。

(6) 金融资产转移的确认依据和计量:

发生金融资产转移时, 如果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的, 则终止确认该金融资产; 如果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。

①金融资产整体转移满足终止确认条件的, 应当将下列两项金额的差额计入当期损益: 所转移金融资产的账面价值; 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。

②金融资产部分转移满足终止确认条件的, 按照因转移而收到的对价, 及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, 与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认所转移金融资产, 并将收到的对价确认为一项金融负债。

(7) 减值测试方法和减值准备计量:

①减值测试方法

在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, 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, 包括下列各项:

- a、发行方或债务人发生严重财务困难;
- b、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;
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生困难的债务人作出让步;
- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- e、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;
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化, 使本公司可能无法收回投资成本;
- g、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- h、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②减值准备计量

- a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试;
- b、持有至到期投资的减值损失的计量: 按预计未来现金流量现值低于期末账面价值的差额计提减值准备;
- c、应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明;
- d、可供出售金融资产减值损失的计量:

可供出售金融资产发生减值的, 即使该金融资产没有终止确认, 本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出, 计入当期损益。

在活跃市场上没有报价且其公允价值变动不能可靠计量的权益工具投资, 本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额, 确认为减值损失, 计入当期损益。该等资产发生的减值损失, 在以后会计期间不得转回。

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，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

10、应收款项

(1) 坏账的确认标准：

- ①债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- ②债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

(2) 坏账准备计提方法：

应收款项坏账核算采用备抵法。资产负债表日，公司按照集团董事局认为不能收回的应收款项金额计提坏账准备，计入当期损益。

①对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备；

②对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项重大的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、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，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。

11、存货

公司存货分为：开发成本、开发产品、原材料、在产品、产成品、库存商品、包装物、低值易耗品等。

存货取得时按实际成本计价，存货发出时采用加权平均法确定发出存货成本。低值易耗品、包装物采用“一次摊销法”摊销。存货的盘点制度采用永续盘存制。

期末存货采用成本与可变现净值孰低计价：

(1) 可变现净值的确定方法为：产成品、库存商品和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；用于生产的材料、在产品等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、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定其可变现净值。

(2) 存货跌价准备的计提方法为：期末存货采用成本与可变现净值孰低计量，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。

12、长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定：

①同一控制下的企业合并，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并，在购买日按照合并成本确定长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买方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证券的公允价值。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同或协议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，将其计入合并成本。

③除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定

其初始投资成本：

a、以支付现金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；

b、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；

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

e、债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

上述取得长期股权投资所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，作为应收项目处理，不作为取得长期股权投资的成本。

（2）长期股权投资的后续计量及损益确认方法：

①能够对被投资单位实施控制的长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资按照成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资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。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

②对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

投资企业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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失的情况除外。

投资企业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适当调整后确认。投资企业对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

③处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动而计入股东权益的，处置该项投资时将原计入股东权益的部分按相应比例转入当期损益。

13、投资性房地产

（1）投资性房地产的范围：

指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售的房地产，确认为投资性房地产，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和已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的初始计量：

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①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。

②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。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(3) 投资性房地产的后续计量：

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

(4) 折旧与摊销

根据《企业会计准则第4号——固定资产》和《企业会计准则第6号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内采用年限平均法计提折旧或进行摊销。

14、固定资产

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

其确认条件为：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业且该固定资产的成本能够可靠地计量；

计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。各类固定资产的预计净残值率为3%，折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—50	1.94—4.85
机器设备	10	9.70
电子设备	5	19.40
运输工具	6	16.17
其他设备	5	19.40

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。公司持有待售的固定资产，对其预计净残值进行调整。公司将发生的固定资产后续支出计入固定资产成本的，终止确认被替换部分的账面价值。

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。

15、在建工程

(1) 在建工程计价：

公司的在建工程按工程项目分别核算。自营工程按直接材料、直接人工、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运行等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点：

将该项在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出转入固定资产，从次月开始计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则：

发生的借款费用，可直接归属于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。

（2）资本化期间：

①开始资本化：

同时满足下列条件的开始资本化：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；借款费用已经发生；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暂停资本化：

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，应当暂停借款费用的资本化。

③停止资本化：

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，借款费用应当停止资本化。

（3）借款费用资本化金额的计算方法。

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

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

17、无形资产

（1）无形资产的确认条件：

无形资产在满足与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业且该无形资产的成本能够可靠地计量的情况下予以确认。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，应当证明其有用性；

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。

（2）无形资产的初始计量：

外购无形资产的成本，按购买价款、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进行计量。

自行开发的无形资产，按开发阶段所发生的支出总额进行计量，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计

准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

(3) 无形资产的后续计量：

使用寿命有限的无形资产按使用寿命采用直线法进行摊销，使用寿命不确定的无形资产不摊销。每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。

18、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，按受益期限平均摊销。不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

19、预计负债

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

确认负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20、职工薪酬

职工薪酬，指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会统筹保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系补偿金等。

对计提应付职工薪酬的职工福利、养老保险、医疗保险等费用开支，国家规定计提基础和计提比例的按国家标准计提。对于没有规定计提基础和计提比例的费用支出，公司合理预计，并在年末时根据实际发生数和合理预计数的差额予以冲回或补提。

21、股份支付的确认和计量

公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。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，相应增加资本公积。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，按照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和资本公积。

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业未公开交易，则应按估计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

②对于授予职工的股票期权，如果不存在条款和条件相似的交易期权，应通过期权定价模型

来估计所授予的期权的公允价值。

企业在确定权益工具授予日的公允价值时，应当考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），企业应当确认已得到服务相对应的成本费用。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本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，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据：在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

22、收入确认原则

（1）房地产销售收入确认原则：销售合同已经签订；相关收入已经收取入账或取得了收款的证据，并开具了收款收据或发票；完工开发产品移交条件已经达到，已采用公告或其他方式通知入伙，完工开发产品所有权上的主要风险和报酬已转移；该项销售的成本能够可靠地计量。上述条件同时满足时，确认为当期营业收入。

（2）销售商品收入确认原则：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（3）提供劳务收入确认原则：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；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。

（4）让渡资产使用权收入确认原则：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。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；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。

23、政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件，予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

（2）计量：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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24、所得税

公司采用资产负债表债务法对所得税进行会计处理。

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

公司对当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

（1）企业合并；

（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。

25、经营租赁和融资租赁

（1）经营租赁

经营租赁中承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁中出租人按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

融资租赁中承租人，在租赁期开始日将租赁开始日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，其差额作为未确认融资费用；承租人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，应当计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，应当采用租赁内含利率作为折现率；否则，应当采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的

租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，应当采用同期银行贷款利率作为折现率。

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满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。

融资租赁中出租人在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

26、持有待售资产

(1) 持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- ①企业已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让很可能在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得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，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折旧，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无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

27、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期无主要会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期无主要会计估计变更事项。

28、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

29、商誉

商誉为股权投资成本超过应享有被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

30、资产减值

(1) 资产减值会计政策的适用范围：

- ①对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资；
- ②采用成本模式进行后续计量的投资性房地产；
- ③固定资产；
- ④生产性生物资产；
- ⑤无形资产；
- ⑥商誉。

(2) 公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的，

应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将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。

（3）资产组的核算方法：

①资产组的认定：以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

②资产组的减值：可收回金额应当按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（4）商誉的减值：

因企业合并所形成的商誉，在每年度终了结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。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。相关资产组或者资产组组合减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

三、税项

1、流转税

税目	税基	税率
营业税	房地产销售收入	5%
营业税	物业租赁收入	5%
营业税	服务性业务收入	3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%

2、企业所得税

税目	税基	税率
企业所得税	应纳税所得额	22%

3、房产税

房产税按房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；
物业租赁业务的房产税按房租收入的 12%计缴。

4、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的超率累进税率 30%—60%计缴。根据国家税务总局（国税发[2004]100 号文）和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后向税务机关申请清算。

四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

项目	币种	年末余额		年初余额	
		原币	折合人民币	原币	折合人民币
现金	RMB	8,967.84	8,967.84	49,158.10	49,158.10
银行存款	RMB	395,147.32	395,147.32	53,370.63	53,370.63
银行存款	USD	1,436.46	9,513.24	1,436.46	9,808.43
其他货币资金	RMB	-	-	-	-
合计			413,628.40		112,337.16

2、应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类别	年末数		
	金额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	549,474.64	22.77%	549,474.64
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-
其他不重大	1,863,425.96	77.23%	-
合计	2,412,900.60	100.00%	549,474.64

类别	年初数		
	金额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	549,474.64	23.42%	549,474.64
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-
其他不重大	1,797,114.00	76.58%	-
合计	2,346,588.64	100.00%	549,474.64

(2) 应收账款账龄

账龄	年末数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	1,863,425.96	77.23%	-	1,863,425.96
3 年以上	549,474.64	22.77%	549,474.64	-
合计	2,412,900.60	100.00%	549,474.64	1,863,425.96

账龄	年初数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	1,797,114.00	76.58%	-	1,797,114.00
3 年以上	549,474.64	23.42%	549,474.64	-
合计	2,346,588.64	100.00%	549,474.64	1,797,114.00

(3) 年末大额明细如下:

债务人名称	年末余额	账龄	性质或内容
福记餐饮管理有限公司	1,863,425.96	1 年以内	租金

(4) 期末累计计提坏账准备比例较大的主要明细如下:

债务人名称	年末余额	计提的坏账准备	账龄	计提原因
湘满楼	491,770.64	491,770.64	3 年以上	账龄长, 难以收回
亦昌贸易	57,704.00	57,704.00	3 年以上	难以收回

(5) 年末无持有本公司 5%及以上股份的股东和关联单位欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按类别列示如下:

类别	年末数		
	金额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	47,401,084.30	12.72%	47,400,887.10
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-
其他不重大	324,143,460.57	87.28%	-
合计	371,545,544.87	100.00%	47,400,887.10

类别	年初数		
	金额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	47,401,084.30	12.19%	47,400,887.10
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-
其他不重大	341,562,670.35	87.81%	-
合计	388,963,754.65	100.00%	341,562,867.55

(2) 其他应收款账龄

账龄余额	年末数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	324,134,760.57	87.28%	-	324,134,760.57
1-2 年	9,700.00		-	9,700.00
3 年以上	47,401,084.30	12.72%	47,400,887.10	197.20
合计	371,545,544.87	100.00%	47,400,887.10	324,144,657.77

账龄	年初数			
	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	341,562,670.35	87.81%		341,562,670.35
3 年以上	47,401,084.30	12.19%	47,400,887.10	197.20
合计	388,963,754.65	100.00%	47,400,887.10	341,562,867.55

(3) 本账户期末余额中欠款金额前五名合计 354,521,184.71 元, 占其他应收款总额 95.42%。

债务人名称	年末余额	占总额的比例	性质	欠款时间
上海宝安大酒店有限公司	173,972,287.12	46.82%	往来款	1 年以内
中国宝安集团上海实业公司	70,204,246.61	18.90%	往来款	1 年以内

债务人名称	年末余额	占总额的比例	性质	欠款时间
湖北红连湖旅游度假区开发有限公司	49,426,751.43	13.30%	往来款	1 年以内
深石化	47,099,768.00	12.68%	代还债务	3 年以上
连云港恒安房地产开发有限公司	13,818,131.55	3.72%	往来款	1 年以内
合计	354,521,184.71	95.42%		

(4) 年末累计计提坏账准备比例较大的主要明细如下:

债务人名称	年末余额	计提的坏账准备	账龄	计提原因
深石化	47,099,768.00	47,099,768.00	3 年以上	账龄长, 难以收回
海泰经济贸易公司	100,000.00	100,000.00	3 年以上	账龄长, 难以收回
个人欠款	75,509.60	75,509.60	3 年以上	账龄长, 难以收回
申银万国	65,577.60	65,577.60	3 年以上	账龄长, 难以收回
其它	60,229.10	60,031.90	3 年以上	账龄长, 难以收回
合计	47,401,084.30	47,400,887.10		

(5) 年末应收持本公司 5%及以上股份的股东和关联单位款项见本附注五、3。

4、存货

(1) 存货明细如下:

项目	年末数			年初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	-	-	-	7,943,283.04	-	7,943,283.04
合计	-	-	-	7,943,283.04	-	7,943,283.04

(2) 开发产品

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	竣工时间
上海宝安大厦	7,943,283.04	-	7,943,283.04	-	2005
合计	7,943,283.04	-	7,943,283.04	-	

5、投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
原价				
房屋建筑物	380,897,183.72	-	-	380,897,183.72
土地使用权	-	-	-	-
小计	380,897,183.72	-	-	380,897,183.72
累计折旧和累计摊销				
房屋建筑物	89,118,302.64	9,068,205.00	-	98,186,507.64
土地使用权	-	-	-	-
小计	89,118,302.64	9,068,205.00	-	98,186,507.64
账面价值				
房屋、建筑物	291,778,881.08	-	-	282,710,676.08
土地使用权	-	-	-	-
合计	291,778,881.08			282,710,676.08

注: 已抵押的投资性房地产详见本附注七。

6、固定资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
固定资产原值合计	1,292,447.46	10,449,231.97	416,408.00-	11,325,271.43
房屋及建筑物	430,146.30	10,032,576.97	-	10,462,723.27
机器设备	-	-	-	-
运输设备	416,408.00	400,355.00	416,408.00	400,355.00
办公设备及其他	445,893.16	16,300.00		551,683.16
累计折旧合计	1,013,798.66	2,441,186.64	403,915.76	3,051,069.54
房屋及建筑物	198,465.98	2,396,960.37	-	2,595,426.35
机器设备	-	-	-	-
运输设备	403,915.76	37,755.69	403,915.76	37,755.69
办公设备及其他	411,416.92	6,470.58	-	504,692.80
固定资产净值合计	278,648.80			8,274,201.89
房屋及建筑物	231,680.32	-	-	7,867,296.92
机器设备		-	-	
运输设备	12,492.24	-	-	362,599.31
办公设备及其他	34,476.24	-	-	44,305.66

注：已抵押的固定资产详见本附注七。

7、应付账款

年末余额	年初余额
1,899,356.24	1,929,234.24

(1) 年末无应付持本公司 5%及以上股份的股东和关联单位款项。

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	账龄	未结清的原因
上海建工招标公司	616,000.00	3 年以上	资金困难
深圳瑞田	175,400.00	3 年以上	资金困难
安衡贸易	147,200.00	3 年以上	资金困难
新兴玻璃	97,200.00	3 年以上	资金困难
上虞五金风机厂	95,500.00	3 年以上	资金困难

8、预收款项

年末余额	年初余额
259,037.60	50,000.00

注：年末无预收持本公司 5%及以上股份的股东和关联单位款项。

9、应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	706,817.65	706,817.65	-
职工福利费	-	84,852.03	84,852.03	-
社会保险费	-	238,636.30	238,636.30	-
其中：1、医疗保险费	-	73,673.80	73,673.80	-
2、基本养老保险费	-	135,067.50	135,067.50	-

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
3、年金缴费	-	-	-	-
4、失业保险费	-	12,279.40	12,279.40	-
5、工伤保险费	-	14,545.40	14,545.40	-
6、生育保险费	-	3,070.20	3,070.20	-
住房公积金	-	36,953.00	36,953.00	-
工会经费和职工教育经费	50,143.69	24,769.05	74,912.74	-
非货币性福利	-	-	-	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	50,143.69	1,092,028.03	1,142,171.72	-

10、应交税费

项目	年末余额	年初余额
营业税	79,040.53	72,007.70
城市维护建设税	-	-
企业所得税	-	-
合计	79,040.53	72,007.70

11、其他应付款

年末余额	年初余额
618,540,338.71	638,817,317.72

(1) 账龄超过一年的重要其他应付款。

债权人名称	年末余额	账龄	未结清的原因
福记	1,212,928.00	3 年以上	租赁期未满
圆梦园	564,772.00	3 年以上	租赁期未满
天天渔港	340,000.00	3 年以上	租赁期未满
通用医药	162,988.00	3 年以上	租赁期未满

(2) 年末应付持本公司 5%及以上股份的股东和关联单位款项见本附注五、3。

12、预计负债

项目	年末余额	年初余额
中信银行股份有限公司上海分行	6,111,150.00	2,111,150.00
HUIZHOUONELIMITED	-	4,000,000.00
合计	6,111,150.00	6,111,150.00

注：(1) 上海市浦东新区人民法院于 2009 年 1 月 13 日就上海宝安企业有限公司与中信银行股份有限公司上海分行股东滥用公司法人独立地位和股东有限公司责任公司赔偿纠纷一案作出 (2007) 浦民二 (商) 初字第 2333 号民事判决书，判决如下：上海宝安企业有限公司负有向中信银行股份有限公司上海分行支付本金人民币 2,111,150.00 元和利息的补充清偿责任，负担案件受理费人民币 5,341.50 元，支付申请执行费人民币 39,477.00 元。此案截止 2010 年 12 月 31 日无进展。

(2) 上海市浦东新区人民法院于 2008 年 12 月 10 日就上海宝安企业有限公司与

HUIZHOUONELIMITED 股东滥用股东权利赔偿纠纷一案作出（2007）浦民二（商）初字第 5025 号民事判决书，判决如下：上海宝安企业有限公司向 HUIZHOUONELIMITED 支付欠款本金人民币 4,000,000.00 元和利息的补充清偿责任，支付申请执行费人民币 78,665.40 元。此案于 2010 年 8 月 31 日达成最后和解协议并执行，此诉讼本息债权额度 11,226,600 元，由上海宝安大酒店有限公司一次性支付 600 万元，诉讼方不得以任何理由再向本公司及上海宝安大酒店有限公司追索（2007）浦民二（商）初字第 5025 号案件项下剩余债权及其他款项。上海宝安大酒店有限公司已于 2010 年 9 月 6 日支付此款项。

13、实收资本

股东名称	年初数		本年 增加	本年 减少	年末数	
	投资金额	持股比例			投资金额	持股比例
中国宝安集团股份有限公司	32,557,510.12	25.00%	-	-	32,557,510.12	25.00%
恒丰国际投资有限公司	97,672,530.37	75.00%	-	-	97,672,530.37	75.00%
合计	130,230,040.49	100.00%	-	-	130,230,040.49	100.00%

14、未分配利润

项目	年末数	年初数
上年年末余额	-133,786,762.21	-116,737,411.32
加：会计政策变更	-	-
加：会计差错更正	-	-
本年年初余额	-133,786,762.21	-116,737,411.32
加：本期实现净利润	-5,925,611.26	-17,049,350.89
减：其他减少	-	-
减：利润分配	-	-
其中：提取法定盈余公积金	-	-
分配普通股股利	-	-
未分配利润	-139,712,373.47	-133,786,762.21

15、营业收入及成本

项目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年数	上年数
停车费	2,100,722.00	-	-	-	2,100,722.00	-
租金收入	16,229,011.29	14,363,152.65	9,068,205.00	9,366,646.80	7,160,806.29	4,996,505.85
合计	18,329,733.29	14,363,152.65	9,068,205.00	9,366,646.80	9,261,528.29	4,996,505.85

16、营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	916,486.72	718,157.65
土地增值税	-	-
城建税	-	-
教育费附加	-	-
其他	-	-
合计	916,486.72	718,157.65

17、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	8,810,315.79	10,814,653.99
减：利息收入	345.66	2,308.66
汇兑损失	295.19-	-
减：汇兑收益	-	6,883.29
其他	3,346.51	3,018.72
合计	8,813,611.83	10,808,480.76

18、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产利得	45,507.76	-
其他	50,000.00	-
合计	95,507.76	-

19、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
滞纳金支出	-	-
赔偿支出	-	6,111,150.00
合计	-	6,111,150.00

20、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额
收到的往来现金	46,179,030.60
利息收入	-
合计	46,179,030.60

21、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额
支付往来、付现营业费用和管理费用的现金	31,442,274.55
财务手续费	-
合计	31,442,274.55

22、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-5,925,611.26	-17,049,350.89
加：计提的资产损失准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生物性生物资产折旧	9,420,097.71	1,220,698.82
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用的摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	-	-
固定资产报废损失	-	-

补充资料	本期数	上年同期数
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-	-
财务费用	8,810,115.79	10,815,053.99
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-	-
存货的减少（减：增加）	-	9,366,646.80
经营性应收项目的减少（减：增加）	17,351,897.82	-14,363,152.65
经营性应付项目的增加（减：减少）	-20,1175,463.03	176,892,234.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	9,481,237.03	166,882,130.07
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	413,628.40	112,337.16
减：现金的期初余额	112,337.16	167,732.59
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	301,291.24	-55,395.43

五、关联方关系及其交易

1、关联方关系

（1）与本公司存在控制关系的关联方：

企业名称	经济性质	与本公司关系	法定代表人	注册地	注册资本（万元）	占股权比例	主营业务
中国宝安集团股份有限公司	股份公司	实际控制人	陈政立	深圳	109,750.05	25%	投资、房地产开发、酒店等
恒丰国际投资有限公司	境外公司	控股股东	吴海寿	香港	HKD100.00	75%	投资

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：万元）

企业名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
中国宝安集团股份有限公司	109,075.05	-	-	109,075.05
恒丰国际投资有限公司	HKD100.00	-	-	HKD100.00

（3）不存在控制关系的关联方

企业名称	与本公司关系
中国宝安集团上海实业公司	同一实际控制人
上海宝安贸易仓储有限公司	同一实际控制人
深圳恒安房地产开发有限公司	同一实际控制人

企业名称	与本公司关系
唐人控股有限公司	原同一实际控制人
咸阳宝安物业公司	原同一实际控制人
南京宝安置业有限公司	同一实际控制人
连云港恒安房地产开发有限公司	同一实际控制人
上海宝安物业管理有限公司	同一实际控制人
上海宝安大酒店有限公司	同一实际控制人
湖北红连湖旅游度假区开发有限公司	同一实际控制人
宝安集团华东有限公司	同一实际控制人

2、关联方交易

除资金往来和为关联方提供资产抵（质）押外，本公司无关联方交易。

3、关联方往来

本公司年末与关联方往来的余额如下：

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	323,030,672.97	341,552,970.35
上海宝安大酒店有限公司	173,972,287.12	166,614,443.69
中国宝安集团上海实业公司	70,204,246.61	70,204,246.61
湖北红连湖旅游度假区开发有限公司	49,426,751.43	49,426,751.43
连云港恒安房地产开发有限公司	13,818,131.55	15,818,131.55
深圳恒安房地产开发有限公司	10,049,563.12	-
上海宝安物业管理有限公司	4,878,408.05	27,744,824.17
唐人控股有限公司	-	6,000,000.00
南京宝安置业有限公司	-	3,963,287.81
咸阳宝安物业公司	-	1,100,000.00
上海宝安贸易仓储有限公司	431,285.09	431,285.09
恒丰国际投资有限公司	250,000.00	250,000.00
其他应付款	613,506,102.73	635,396,422.23
中国宝安集团股份有限公司	488,844,688.47	510,684,688.47
宝安集团华东有限公司	124,661,414.26	124,711,733.76

六、重大诉讼事项

本公司无需披露的重大诉讼事项。

七、或有事项

本公司为中国宝安集团股份有限公司向银行贷款提供的资产抵（质）押如下：

抵（质）押物名称	处所	账面价值	评估值
裙房 2、3、4 层，主楼 36 层	上海东方路 800 号	290,355,517.32	716,864,600.00

八、其他重要事项

本公司无需披露的其他重要事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

上海宝安企业有限公司

2011年03月20日

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：

日期：

日期：