

北京国农置业有限公司

审计报告

大华审字[2015]011120 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

北京国农置业有限公司

审计报告及财务报表

(2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-42

审计报告

大华审字[2015]011120号

北京国农置业有限公司董事会：

我们审计了后附的北京国农置业有限公司(以下简称北京国农置业)财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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北京国农置业管理层的责任，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职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计

恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，北京国农置业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，公允反映了北京国农置业 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：王建华

深圳分所

中国注册会计师：刘国军

中国·深圳

二〇一五年四月二十七日

北京国农置业有限公司
合并资产负债表
2014年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	2,470,340.57	13,028,202.92
衍生金融资产		—	—
应收票据		—	—
应收账款	注释2	158,776.19	623,588.30
预付款项	注释3	527,654.74	850,770.00
应收利息		—	—
应收股利		—	—
其他应收款	注释4	11,857,819.64	20,386,119.79
存货	注释5	197,599,712.91	81,171,912.63
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	注释6	3,740,016.76	3,328,159.15
流动资产合计		216,354,320.81	119,388,752.79
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	注释7	2,442,403.23	2,808,523.54
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	注释8	8,060,724.73	8,463,760.93
开发支出		—	—
商誉		—	—
长期待摊费用		—	—
递延所得税资产	注释9	117,782.38	—
其他非流动资产		—	—
非流动资产合计		10,620,910.34	11,272,284.47
资产总计		226,975,231.15	130,661,037.26

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司
合并资产负债表（续）

2014年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		—	—
衍生金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款	注释10	46,819,026.23	8,317,792.83
预收款项	注释11	50,771,570.68	14,950,242.01
应付职工薪酬	注释12	414,252.97	375,832.89
应交税费	注释13	641,230.24	440,486.61
应付利息		—	—
应付股利		—	—
其他应付款	注释14	19,234,589.66	50,088,160.50
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		117,880,669.78	74,172,514.84
非流动负债：			
长期借款	注释15	76,000,000.00	22,000,000.00
应付债券		—	—
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		—	—
非流动负债合计		76,000,000.00	22,000,000.00
负债合计		193,880,669.78	96,172,514.84
股东权益：			
实收资本	注释16	24,000,000.00	24,000,000.00
其他权益工具		—	—
资本公积	注释17	776,589.00	776,589.00
减：库存股		—	—
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积		—	—
未分配利润	注释18	(3,042,057.86)	(2,113,996.92)
归属于母公司股东权益合计		21,734,531.14	22,662,592.08
少数股东权益		11,360,030.23	11,825,930.34
股东权益合计		33,094,561.37	34,488,522.42
负债和股东权益总计		226,975,231.15	130,661,037.26

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司
合并利润表
2014年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释19	17,983,351.84	14,382,079.57
二、营业总成本		18,516,818.70	14,920,173.77
其中：营业成本	注释19	9,895,620.79	9,155,221.73
营业税金及附加	注释20	3,561,111.92	1,310,721.32
销售费用	注释21	2,096,705.98	1,331,979.94
管理费用	注释22	3,090,062.54	3,959,139.01
财务费用	注释23	32,537.49	(489,311.95)
资产减值损失	注释24	(159,220.02)	(347,576.28)
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		--	--
三、营业利润		(533,466.86)	(538,094.20)
加：营业外收入	注释25	1,452.00	90,493.16
其中：非流动资产处置利得		--	--
减：营业外支出	注释26	195,706.05	443,197.78
其中：非流动资产处置损失		--	--
四、利润总额		(727,720.91)	(890,798.82)
减：所得税费用	注释27	666,240.14	2,111,776.86
五、净利润		(1,393,961.05)	(3,002,575.68)
归属于母公司所有者的净利润		(928,060.94)	(1,488,555.70)
少数股东损益		(465,900.11)	(1,514,019.98)
六、其他综合收益的税后净额		--	--
七、综合收益总额		(1,393,961.05)	(3,002,575.68)
归属于母公司所有者的综合收益总额		(928,060.94)	(1,488,555.70)
归属于少数股东的综合收益总额		(465,900.11)	(1,514,019.98)

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司
合并现金流量表
2014年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	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		45,774,413.82	27,230,037.96
收到的税费返还		353,960.18	--
收到其他与经营活动有关的现金	注释28	24,404,749.52	31,138,173.23
经营活动现金流入小计		70,533,123.52	58,368,211.19
购买商品、接受劳务支付的现金		72,630,116.04	41,196,615.75
支付给职工以及为职工支付的现金		3,658,351.45	3,321,728.03
支付的各项税费		4,951,001.98	5,096,367.03
支付其他与经营活动有关的现金	注释28	53,798,248.40	35,745,959.84
经营活动现金流出小计		135,037,717.87	85,360,670.65
经营活动产生的现金流量净额		(64,504,594.35)	(26,992,459.46)
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		53,268.00	256,676.00
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		53,268.00	256,676.00
投资活动产生的现金流量净额		(53,268.00)	(256,676.00)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		--	--
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		--	--
取得借款收到的现金		54,000,000.00	22,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流入小计		54,000,000.00	22,000,000.00
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		--	--
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		--	--
支付其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流出小计		--	--
筹资活动产生的现金流量净额		54,000,000.00	22,000,000.00
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		(10,557,862.35)	(5,249,135.46)
加：年初现金及现金等价物余额		13,028,202.92	18,277,338.38
六、期末现金及现金等价物余额		2,470,340.57	13,028,202.92

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司
合并股东权益变动表
2014年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	本期金额								
		归属于母公司股东权益								
		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	少数股东权益
一、上年年末余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(2,113,996.92)	11,825,930.34
加：会计政策变更		--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正		--	--	--	--	--	--	--	--	--
同一控制下企业合并		--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他		--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(2,113,996.92)	11,825,930.34
三、本年增减变动金额		--	--	--	--	--	--	--	(928,060.94)	(465,900.11)
（一）综合收益总额		--	--	--	--	--	--	--	(928,060.94)	(465,900.11)
（二）股东投入和减少资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 股东投入的资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 其他权益工具持有者投入资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 股份支付计入股东权益的金额		--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--	--
（三）利润分配		--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 提取盈余公积		--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 对股东的分配		--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--	--
（四）股东权益内部结转		--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--
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		--	--	--	--	--	--	--	--	--
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		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(3,042,057.86)	11,360,030.23

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司
合并股东权益变动表
2014年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	上期金额									
		归属于母公司股东权益									
		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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(625,441.22)	13,339,950.32	37,491,098.10
加：会计政策变更		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
同一控制下企业合并		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(625,441.22)	13,339,950.32	37,491,098.10
三、本年增减变动金额		--	--	--	--	--	--	--	(1,488,555.70)	(1,514,019.98)	(3,002,575.68)
（一）综合收益总额		--	--	--	--	--	--	--	(1,488,555.70)	(1,514,019.98)	(3,002,575.68)
（二）股东投入和减少资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 股东投入的资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 其他权益工具持有者投入资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 股份支付计入股东权益的金额		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
（三）利润分配		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 提取盈余公积		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 对股东的分配		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
（四）股东权益内部结转		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(2,113,996.92)	11,825,930.34	34,488,522.42

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司

资产负债表

2014年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十六	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		56,394.63	1,095,621.99
衍生金融资产		—	—
应收票据		—	—
应收账款		—	—
预付款项		—	—
应收利息		—	—
应收股利		—	—
其他应收款	注释1	7,686,655.50	7,686,775.80
存货		—	—
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		—	—
流动资产合计		7,743,050.13	8,782,397.79
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	注释2	20,200,000.00	20,200,000.00
投资性房地产		—	—
固定资产		61,318.01	108,382.01
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		20,261,318.01	20,308,382.01
资产总计		28,004,368.14	29,090,779.80

(后附财务报表附注为合并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:

北京国农置业有限公司
资产负债表（续）

2014年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十六	期末余额	期初余额
流动负债：		—	—
短期借款		—	—
衍生金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款		—	—
预收款项		—	—
应付职工薪酬		63,777.34	63,777.34
应交税费		249.00	63,832.52
应付利息		—	—
应付股利		—	—
其他应付款		4,881,919.25	5,655,518.85
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		4,945,945.59	5,783,128.71
非流动负债：			
长期借款		—	—
应付债券		—	—
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		—	—
非流动负债合计		—	—
负债合计		4,945,945.59	5,783,128.71
股东权益：			
实收资本		24,000,000.00	24,000,000.00
其他权益工具		—	—
资本公积		776,589.00	776,589.00
减：库存股		—	—
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积		—	—
未分配利润		(1,718,166.45)	(1,468,937.91)
股东权益合计		23,058,422.55	23,307,651.09
负债和股东权益总计		28,004,368.14	29,090,779.80

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司

利润表

2014年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入		--	--
减: 营业成本		--	--
营业税金及附加		--	--
销售费用		--	--
管理费用		244,494.25	617,235.47
财务费用		(1,109.45)	(872,469.54)
资产减值损失		(179.70)	(624,239.09)
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		--	--
二、营业利润		(243,205.10)	879,473.16
加: 营业外收入		--	16,863.40
其中: 非流动资产处置利得		--	--
减: 营业外支出		4,206.05	900.00
其中: 非流动资产处置损失		--	--
三、利润总额		(247,411.15)	895,436.56
减: 所得税费用		1,817.39	261,620.56
四、净利润		(249,228.54)	633,816.00
五、其他综合收益的税后净额		--	--
六、综合收益总额		(249,228.54)	633,816.00
七、每股收益:		--	--
(一) 基本每股收益		--	--
(二) 稀释每股收益		--	--

(后附财务报表附注为合并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:

北京国农置业有限公司

现金流量表

2014年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十六	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		--	--
收到的税费返还		--	--
收到其他与经营活动有关的现金		5,502,935.45	1,852,281.42
经营活动现金流入小计		5,502,935.45	1,852,281.42
购买商品、接受劳务支付的现金		--	--
支付给职工以及为职工支付的现金		112,832.00	110,195.20
支付的各项税费		68,688.91	343,806.57
支付其他与经营活动有关的现金		6,360,641.90	503,082.92
经营活动现金流出小计		6,542,162.81	957,084.69
经营活动产生的现金流量净额		(1,039,227.36)	895,196.73
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		--	--
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		--	--
投资活动产生的现金流量净额		--	--
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		--	--
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		--	--
支付其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流出小计		--	--
筹资活动产生的现金流量净额		--	--
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		(1,039,227.36)	895,196.73
加: 年初现金及现金等价物余额		1,095,621.99	200,425.26
六、期末现金及现金等价物余额		56,394.63	1,095,621.99

(后附财务报表附注为合并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:

北京国农置业有限公司
股东权益变动表

2014年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十六	本期金额							
		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		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(1,468,937.91)
加：会计政策变更		--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正		--	--	--	--	--	--	--	--
其他		--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(1,468,937.91)
三、本年增减变动金额		--	--	--	--	--	--	--	(249,228.54)
(一) 综合收益总额		--	--	--	--	--	--	--	(249,228.54)
(二) 股东投入和减少资本		--	--	--	--	--	--	--	--
1. 股东投入的资本		--	--	--	--	--	--	--	--
2. 其他权益工具持有者投入资本		--	--	--	--	--	--	--	--
3. 股份支付计入股东权益的金额		--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--
(三) 利润分配		--	--	--	--	--	--	--	--
1. 提取盈余公积		--	--	--	--	--	--	--	--
2. 对股东的分配		--	--	--	--	--	--	--	--
3. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--
(四) 股东权益内部结转		--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--
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		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(1,718,166.45)

(后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司
股东权益变动表

2014年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十六	上期金额							
		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		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(2,102,753.91)
加：会计政策变更		--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正		--	--	--	--	--	--	--	--
其他		--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(2,102,753.91)
三、本年增减变动金额		--	--	--	--	--	--	--	633,816.00
（一）综合收益总额		--	--	--	--	--	--	--	633,816.00
（二）股东投入和减少资本		--	--	--	--	--	--	--	--
1. 股东投入的资本		--	--	--	--	--	--	--	--
2. 其他权益工具持有者投入资本		--	--	--	--	--	--	--	--
3. 股份支付计入股东权益的金额		--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--
（三）利润分配		--	--	--	--	--	--	--	--
1. 提取盈余公积		--	--	--	--	--	--	--	--
2. 对股东的分配		--	--	--	--	--	--	--	--
3. 其他		--	--	--	--	--	--	--	--
（四）股东权益内部结转		--	--	--	--	--	--	--	--
1. 资本公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--
2. 盈余公积转增资本		--	--	--	--	--	--	--	--
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、本年期末余额		24,000,000.00	--	776,589.00	--	--	--	--	(1,468,937.91)

（后附财务报表附注为合并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：

北京国农置业有限公司

2014 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式

北京国农置业有限公司（以下简称“公司”或者“本公司”）系经北京市工商行政管理局批准，于 2003 年 7 月 10 日成立，取得 1101081582346 号企业法人营业执照，注册资本 2400 万元，其中：深圳中国农大科技股份有限公司投资 2376 万元，持股 99%；北京中农大科技企业孵化器有限公司投资 24 万元，持股 1%。企业注册地：北京市海淀区清华东路中国农业大学（东区）5 号楼；法定代表人：江玉明。

(二)经营范围

一般经营项目：房地产开发、销售；自有房屋的物业管理；房地产信息咨询（不含中介服务）；销售建筑材料、装饰材料。法律法规禁止的，不得经营。应经审批的，未获审批前不得经营；法律法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要从事房地产销售及提供物业管理服务。

(四)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 4 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
北京国农物业管理有限公司	控股子公司	80.00	80.00
江苏国农置业有限公司	控股子公司	60.00	60.00
江苏国农农业科技有限公司	控股子公司	80.00	80.00
北京国农资环科技开发有限公司	控股子公司	100.00	100.00

本报告期内，本公司的合并范围未发生变更。

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，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，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014

年修订)的规定,编制财务报表。

(二)持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

四、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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、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 日止为一个会计年度。

(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

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，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，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；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。

（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。

（五）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。

(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) 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 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

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，计入当期损益，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 100 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. 按组合计提坏账准备应收款项

(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 1	除已单独计提减值准备及组合 2 以外的其他应收款项
组合 2	合并范围内各公司之间的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中，组合 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（含 1 年）	1.00	1.00
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	30.00	30.00
3 年以上	60.00	60.00

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。

4. 其他计提方法说明

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），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。

(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、开发产品。

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。存货发出时按先进先出法计价。

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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。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；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基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。针对本公司的房地产开发存货，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. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十) 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。

(十一) 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。其中，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。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。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。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。

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；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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	年限平均法	10 年	4	9.60
运输设备	年限平均法	4-10 年	5	23.75-9.50
电子设备	年限平均法	3-5 年	3-5	32.33-19.00
其他	年限平均法	3-25 年	3-5	32.33-3.84

(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。

(十二) 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。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，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。

(十三) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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的各部分分别完工,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(按年初期末简单平均)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。

(十四)无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括土地使用权、专利技术等。

1. 无形资产的初始计量

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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依 据
土地使用权	20-50	土地使用权证

每期末，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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（十五）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。

(十六) 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。离职后福利计划主要为设定提存计划。

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；本公司按规定的缴付标准缴付上述款项后，不再有其他支付义务。

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。

(十七) 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。

(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。

本公司具体的销售商品收入确认的时点和判断标准：

对于房地产开发产品销售收入，在商品房竣工并验收合格、买卖双方签订销售合同并在国土部门备案、买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项并取得销售合同约定的入伙资格并办理房屋交收手续时确认销售收入的实现。

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。

(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) 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。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

(二十一) 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。

(二十二) 重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期内重要的会计政策未变更。

2、重要会计估计变更

本公司无重要会计估计变更。

五、税项

(一) 公司主要税种和税率

1. 主要税种和税率

税项	计税基础	税率
营业税	应税劳务收入、转让无形资产及销售不动产收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、1%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	预收销房款	2%
房产税	房产计税余值	1.2%

2. 不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
北京国农物业管理有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
北京国农物业管理有限公司	20%
江苏国农置业有限公司	25%
江苏国农农业科技有限公司	25%
北京国农资环科技开发有限公司	25%

(二) 税收优惠政策及依据

本公司之子公司北京国农物业管理有限公司属于符合条件的小型微利企业，根据企业所得税法第二十八条第一款规定，适用 20% 的企业所得税税率。

本公司之子公司江苏国农农业科技有限公司经江苏省南通市海门税务局以[2014]4750 号文批准，将土地使用权转让、出租（发包）给农业生产者用于农业生产营业税减免（减免税种：地方教育附附加、教育费附加、城市维护建设税、营业税），有效期至 2014 年 12 月 31 日。

六、合并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	期末余额	期初余额
库存现金	209,115.56	319,396.44
银行存款	2,261,225.01	12,708,806.48
合 计	2,470,340.57	13,028,202.92

截至 2014 年 12 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. 应收账款

3. 应收账款分类披露

种类	期末余额				
	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应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	160,467.00	100.00	1,690.81	1.05	158,776.19
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	160,467.00	100.00	7,423,137.33	1.05	158,776.19

续：

种类	期初余额				
	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应收账款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	652,306.11	100.00	28,717.81	4.40	623,588.30
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合计	652,306.11	100.00	28,717.81	4.40	623,588.30

应收账款分类的说明:

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况:

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	坏账准备	计提比例%	余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	160,321.00	1,603.21	1.00	405,673.70	4,056.74	1.00
1 至 2 年	--	--	5.00	224,215.23	11,210.76	5.00
2 至 3 年	--	--	30.00	--	--	30.00
3 年以上	146.00	87.60	60.00	22,417.18	13,450.31	60.00
合计	160,467.00	1,690.81	1.05	652,306.11	28,717.81	4.40

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款,系以前期间款项,账期均长于 5 年,已全额计提坏账准备。

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回坏账准备金额 27,027.00 元。

5. 本报告期实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	160,467.00	100.00	1,690.81

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	527,654.74	100.00	850,770.00	100.00
合计	527,654.74	100.00	850,770.00	100.00

2. 本期无账龄超过一年且金额重要的预付款项

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	527,654.74	100.00

注释4. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	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	—	—	—	—	—
单项金额虽不重大但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					
组合 1	7,681,846.34	36.86	324,026.70	4.22	7,357,819.64
组合 2	4,500,000.00	21.59	—	—	4,500,000.00
组合小计	12,181,846.34	58.45	324,026.70	2.66	11,857,819.64
合计	12,181,846.34	58.45	324,026.70	2.66	11,857,819.64

续:

种类	期初余额				
	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	—	—	—	—	—
单项金额虽不重大但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					
组合 1	16,342,339.51	78.41	456,219.72	2.79	15,886,119.79
组合 2	4,500,000.00	21.59	—	—	4,500,000.00
组合小计	20,842,339.51	100.00	456,219.72	2.19	20,386,119.79
合计	20,842,339.51	100.00	456,219.72	2.19	20,386,119.79

其他应收款分类的说明:

组合 1 中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况:

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	坏账准备	计提比例%	余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	1,759,391.18	17,593.91	1.00	15,515,275.81	155,152.75	1.00

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	坏账准备	计提比例%	余额	坏账准备	计提比例%
1-2 年	5,903,709.66	295,185.49	5.00	54,993.74	2,749.69	5.00
2-3 年	—	—	30.00	549,748.00	164,924.40	30.00
3 年以上	18,745.50	11,247.30	60.00	222,321.96	133,392.88	60.00
合计	7,681,846.34	324,026.70	4.22	16,342,339.51	456,219.72	2.79

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 132,193.02 元。

3. 本报告期实际核销的其他应收款:无

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
先征后退的防基金、水泥专项基金、新型墙体材料发展基金	5,511,363.00	15,359,188.00
往来款	4,500,000.00	4,500,000.00
押金	307,500.00	597,500.00
代垫公共维修基金	1,679,023.06	48,058.74
其他	183,960.28	337,592.77
合计	12,181,846.34	20,842,339.51

5. 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	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
海门市财政局	先征后退的人防基金、水泥专项基金、新型墙体材料发展基金	5,511,363.00	1-2 年	45.24	275,568.15
深圳中国农大科技股份有限公司	往来款	4,500,000.00	1-2 年	36.94	—
海门市财政局	公共维修基金	1,679,023.06	1 年以内	13.78	16,790.23
海门市供电局	临时用电押金	301,600.00	1-2 年	2.48	15,080.00
南通麒麟建筑安装工程有限公司	其他 (代垫水电费)	50,000.00	1 年以内	0.41	500.00
合计		18,351,137.99		90.91	307,938.38

注释5. 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	59,777,765.65	—	59,777,765.65	75,417,908.16	—	75,417,908.16
开发产品	137,821,947.26	—	137,821,947.26	5,754,004.47	—	5,754,004.47
合计	197,599,712.91	—	197,599,712.91	81,171,912.63	—	81,171,912.63

2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
田园风光 2.1 期	2013 年 4 月 1 日	2014 年 12 月 31 日	200,000,000.00	--	75,417,908.16
田园风光 2.2 期	2013 年度	2015 年度		59,777,765.65	
合计			200,000,000.00	59,777,765.65	75,417,908.16

开发成本一年后预计收回 59,777,765.65 元。

3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
田园风光 1 期	2011、2012 年度	5,754,004.47	--	456,582.96	5,297,421.51
田园风光 2.1 期	2014 年度	--	53,353,057.02	7,900,347.37	45,452,709.65
田园风光 3.1 期	2014 年度	--	87,071,816.10	--	87,071,816.10
合计		5,754,004.47	140,424,873.12	8,356,930.33	137,821,947.26

开发产品一年后预计收回 137,821,947.26 元。田园风光 1 期期末余额中包含资本化利息为 0.00 元，田园风光 2.1 期期末余额中包含资本化利息为 4,182,545.82 元，田园风光 3.1 期期末余额中包含资本化利息为 4,078,776.74 元。

注释6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预交税费	3,740,016.76	3,328,159.15
合计	3,740,016.76	3,328,159.15

注释7. 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值合计					
1. 期初余额	723,657.00	1,885,773.00	613,185.55	1,742,952.95	4,965,568.50
2. 本期增加金额	--	--	21,308.00	32,996.00	54,304.00
购置	--	--	21,308.00	32,996.00	54,304.00
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
4. 期末余额	723,657.00	1,885,773.00	634,493.55	1,775,948.95	5,019,872.50
二. 累计折旧					
1. 期初余额	221,011.80	1,128,649.48	410,436.62	396,947.06	2,157,044.96
2. 本期增加金额	65,194.55	171,571.82	91,575.99	92,081.95	420,424.31
计提	65,194.55	171,571.82	91,575.99	92,081.95	420,424.31
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他设备	合计
4. 期末余额	286,206.35	1,300,221.30	502,012.61	489,029.01	2,577,469.27
三. 账面价值合计					
1. 期末账面价值	437,450.65	585,551.70	132,480.94	1,286,919.94	2,442,403.23
2. 期初账面价值	502,645.20	757,123.52	202,748.93	1,346,005.89	2,808,523.54

2. 期末无暂时闲置的固定资产

3. 期末无通过经营租赁租出的固定资产

4. 期末无未办妥产权证书的固定资产

注释8. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	土地使用权	合计
一. 账面原值合计		
1. 期初余额	11,567,439.95	11,567,439.95
2. 本期增加金额	—	—
3. 本期减少金额	—	—
4. 期末余额	11,567,439.95	11,567,439.95
二. 累计摊销		
1. 期初余额	3,103,679.02	3,103,679.02
2. 本期增加金额	403,036.20	403,036.20
计提	403,036.20	403,036.20
3. 本期减少金额	—	—
4. 期末余额	3,506,715.22	3,506,715.22
三. 账面价值合计		
1. 期末账面价值	8,060,724.73	8,060,724.73
2. 期初账面价值	8,463,760.93	8,463,760.93

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况：无。

注释9. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
可抵扣亏损	471,129.51	117,782.38	—	—
合计	471,129.51	117,782.38	—	—

2. 期末无未经抵销的递延所得税负债

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	325,717.51	484,937.53
合计	325,717.51	484,937.53

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此该部分可抵扣暂时性差异未确认为递延所得税资产。

注释10. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付材料款	14,225.60	261,960.77
应付工程款	46,804,800.63	8,055,832.06
合计	46,819,026.23	8,317,792.83

1. 无账龄超过一年的重要应付账款。

注释11. 预收款项

1. 预收账款情况

项 目	期末余额	期初余额
田园风光 1 期	542,701.00	542,701.00
田园风光 2.1 期	38,088,251.17	13,979,418.74
田园风光 2.2 期	9,803,766.12	—
田园风光 3.1 期	2,106,048.72	—
预收销售款	230,803.67	428,122.27
合计	50,771,570.68	14,950,242.01

2. 期末无账龄超过一年的重要预收款项

注释12. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	355,991.46	3,361,016.26	3,337,850.52	379,157.20
离职后福利-设定提存计划	19,841.43	224,697.47	209,443.13	35,095.77
合计	375,832.89	3,585,713.73	3,547,293.65	414,252.97

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	258,514.94	3,124,121.78	3,110,771.03	271,865.69
职工福利费	—	—	—	—
社会保险费	11,631.81	120,037.12	110,329.99	21,338.94

其中：基本医疗保险费	9,883.78	101,084.30	92,600.24	18,367.84
工伤保险费	1,036.58	12,048.36	11,338.21	1,746.73
生育保险费	711.45	6,904.46	6,391.54	1,224.37
住房公积金	8,084.00	115,360.00	115,360.00	8,084.00
工会经费和职工教育经费	77,760.71	1,497.36	1,389.50	77,868.57
合计	355,991.46	3,361,016.26	3,337,850.52	379,157.20

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	18,838.92	212,948.64	198,371.12	33,416.44
失业保险费	1,002.51	11,748.83	11,072.01	1,679.33
合计	19,841.43	224,697.47	209,443.13	35,095.77

注释13. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	208,573.43	217,004.25
企业所得税	314,879.62	178,718.10
个人所得税	21,598.83	25,223.47
城市维护建设税	2,703.05	2,615.33
土地增值税	77,256.24	—
教育费附加	10,428.65	10,566.64
其他	5,790.42	6,358.82
合计	641,230.24	440,486.61

注释14. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
非金融机构借款	7,205,000.00	—
往来款	10,604,467.52	48,340,568.49
其他	1,425,122.14	1,747,592.01
合计	19,234,589.66	50,088,160.50

2. 期末无账龄超过一年的重要其他应付款

注释15. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
委托贷款	76,000,000.00	22,000,000.00
合计	76,000,000.00	22,000,000.00

2. 长期借款明细列示

贷款单位	贷款期限	利率	期末余额
黄汉石	2013. 12. 23-2016. 12. 22	单笔借款对应人民银行同期 基准利率上浮 192.683%	22,000,000.00
黄汉石	2014. 1. 19- 2017. 1. 19	单笔借款对应人民银行同期 基准利率上浮 192.683%	8,000,000.00
山东北大高科华泰制药有限公司	2014. 6. 11- 2017. 6. 9	18%	24,000,000.00
深圳中国农大科技股份有限公司	2014. 6. 11- 2017. 6. 9	18%	22,000,000.00
合计			76,000,000.00

注释16. 实收资本

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京中农大科技企业孵化器有限公司	240,000.00	--	--	240,000.00
深圳中国农大科技股份有限公司	23,760,000.00	--	--	23,760,000.00
合计	24,000,000.00	--	--	24,000,000.00

注释17. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	776,589.00	--	--	776,589.00
合计	776,589.00	--	--	776,589.00

注释18. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例 (%)
调整前上期末未分配利润	(2,113,996.92)	--
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	--	--
调整后期初未分配利润	(2,113,996.92)	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	(928,060.94)	--
减: 提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
期末未分配利润	(3,042,057.86)	--

注释19. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,972,651.84	9,895,620.79	14,382,079.57	9,155,221.73
其他业务	10,700.00	--	--	--
合计	17,983,351.84	9,895,620.79	14,382,079.57	9,155,221.73

注释20. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	864,538.89	740,964.65
土地增值税	2,639,995.30	493,972.06
城市维护建设税	14,122.54	14,626.00
教育费附加（含地方教育附加）	43,226.95	40,879.66
其他	(771.76)	20,278.95
合计	3,561,111.92	1,310,721.32

注释21. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	301,914.36	407,933.90
差旅交通费	14,255.00	15,632.00
办公、会务费	125,053.70	52,557.90
物流运输费用	70,440.00	36,310.00
广告宣传及代理服务费	1,537,344.33	720,260.71
其他	47,698.59	99,285.43
合计	2,096,705.98	1,331,979.94

注释22. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,557,387.46	1,531,901.17
业务招待费	146,913.94	203,653.70
无形资产摊销	403,036.20	403,036.20
办公费	205,146.16	185,120.34
汽车费用	241,382.60	232,130.47
租金	121,753.00	170,845.26
差旅费	87,187.90	142,398.37
折旧	243,286.06	349,785.49
审计费	231,000.00	155,000.00
税金	(8,717.77)	77,982.51
其他	(138,313.01)	507,285.50
合计	3,090,062.54	3,959,139.01

注释23. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	—	—
减：利息收入	22,374.64	82,774.96
其他	54,912.13	39,462.51
合计	32,537.49	(43,312.45)

注释24. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	(159,220.02)	(347,576.28)
合计	(159,220.02)	(347,576.28)

注释25. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	--	16,863.40	--
其中：固定资产处置利得	--	16,863.40	--
罚款、违约收入	--	73,071.76	--
其他	1,452.00	558.00	1,452.00
合计	1,452.00	90,493.16	1,452.00

注释26. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他	195,706.05	443,197.78	191,500.00
合计	195,706.05	443,197.78	191,500.00

注释27. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	784,022.52	2,111,776.86
递延所得税费用	(117,782.38)	--
合计	666,240.14	2,111,776.86

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	(727,720.91)
按法定/适用税率计算的所得税费用	--
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	784,022.52
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	(117,782.38)
所得税费用	666,240.14

注释28. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款	23,645,100.00	26,958,919.38
利息收入	22,374.64	82,774.96
收保证金、定金	—	2,900,000.00
其他	737,274.88	1,196,478.89
合计	24,404,749.52	31,138,173.23

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来现金	50,900,000.00	11,484,518.50
付现管理费用和付现的销售费用	2,828,175.22	3,965,700.34
其他	70,073.18	20,295,741.00
合计	53,798,248.40	35,745,959.84

注释29. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	(1,393,961.05)	(3,002,575.68)
加：资产减值准备	(159,220.02)	(347,576.28)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	420,424.31	384,349.56
无形资产摊销	403,036.20	403,036.20
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)	—	(16,863.40)
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	—	—
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(增加以“—”号填列)	(116,427,800.28)	(37,559,101.26)
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	8,944,771.01	(20,415,997.81)
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	43,708,155.48	33,562,269.21
经营活动产生的现金流量净额	(64,504,594.35)	(26,992,459.46)
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,470,340.57	13,028,202.92
减：现金的期初余额	13,028,202.92	18,277,338.38
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	(10,557,862.35)	(5,249,135.46)

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,470,340.57	13,028,202.92
其中：库存现金	209,115.56	319,396.44
可随时用于支付的银行存款	2,261,225.01	12,708,806.48
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	2,470,340.57	13,028,202.92

注释30. 期末无所有权或使用权受到限制的资产

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本公司本年度未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本公司本年度未发生同一控制下企业合并。

(三) 本期发生的反向购买

本公司本年度未发生反向购买。

(四) 处置子公司

本公司本年度未处置子公司。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京国农物业管理有限公司	北京市	北京市	--	80.00	--	同一控制下企业合并
江苏国农置业有限公司	江苏海门市	江苏海门市	--	60.00	--	同一控制下企业合并
江苏国农农业科技有限公司	江苏海门市	江苏海门市	--	80.00	--	同一控制下企业合并
北京国农资环科技开发有限公司	北京市	北京市	--	100.00	--	同一控制下企业合并

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

本公司本年度无合营或联营企业。

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动面临的主要金融风险为：信用风险、流动风险和市场风险（主要为外汇风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对

本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

本公司应收账款按合同约定及时催收，信用风险较低。

本公司其他金融资产包括其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，且期末余额很低。本公司无因提供财务担保而面临信用风险。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司经营情况正常，未发现存在按约定期限偿还的风险。

（三）市场风险

1. 外汇风险

本集团无外币货币性项目，因此汇率的变动不会对本公司造成较大风险。

2. 利率风险

本公司无应付债券，借款利率固定，因此利率的变动不会对本公司造成风险。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

十一、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 (%)
深圳中国农大科技股份有限公司	深圳市	通讯、计算机、软件、新材料、生物技术和生物特征识别技术、新药、生物制品、医用检测试剂和设备的研究与开发；信息咨询；计算机软件及生物技术的培训（以上各项不含限制项目）、兴办实业（具体项目另行申报）	8,397.6684	99.99	99.99

本公司最终控制方是李林琳。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司本年度无合营或联营企业。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
山东北大高科华泰制药有限公司	受同一控制下企业	—

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

本期未发生销售商品、提供劳务的关联交易。

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

本期未发生购买商品、接受劳务的关联交易

4. 关联托管情况

本期无关联托管情况。

5. 关联承包情况

本期无关联承包情况。

6. 关联租赁情况

本期无关联租赁情况。

7. 关联担保情况

本期无关联担保情况。

8. 关联方资金拆借

关联方	拆出金额	起始日	到期日
山东北大高科华泰制药有限公司	24,000,000.00	2014-6-11	2017-6-9
深圳中国农大科技股份有限公司	22,000,000.00	2014-6-11	2017-6-9

9. 关联方资产转让、债务重组情况

本期无关联方资产转让、债务重组情况。

10. 其他关联交易

本期无其他关联交易情况。

11. 关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	深圳中国农大科技股份有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00

(2) 公司无应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	深圳中国农大科技股份有限公司	5,925,520.54	25,688,020.54
其他应付款	山东北大高科华泰制药有限公司	5,460,246.58	22,652,547.95

12. 关联方承诺情况

本期无关联方承诺情况。

十二、股份支付

本公司无需要披露的股份支付。

十三、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承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的或有事项

本公司不存在需要披露的或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截止财务报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项说明

本公司无需要披露的其他重要事项。

十六、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	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	--	--	--	--	--
单项金额虽不重大但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					
组合 1	18,745.50	0.24	11,247.30	60.00	7,498.20
组合 2	7,679,157.30	99.76	--	--	7,679,157.30
组合小计	7,697,902.80	100.00	11,247.30	0.15	7,686,655.50
合计	7,697,902.80	100.00	11,247.30	0.15	7,686,655.50

续：

种类	期初余额				
	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	--	--	--	--	--
单项金额虽不重大但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					
组合 1	19,045.50	0.25	11,427.00	60.00	7,618.50
组合 2	7,679,157.30	99.75	--	--	7,679,157.30
组合小计	7,698,202.80	100.00	11,427.00	0.15	7,686,775.80
合计	7,698,202.80	100.00	11,427.00	0.15	7,686,775.80

组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	坏账准备	计提比例%	余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	--	--	1.00	--	--	1.00
1-2 年	--	--	5.00	--	--	5.00
2-3 年	--	--	30.00	--	--	30.00
3 年以上	18,745.50	11,247.30	60.00	19,045.50	11,427.00	60.00
合计	18,745.50	11,247.30	60.00	19,045.50	11,427.00	60.00

2. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
往来款	7,679,157.30	7,679,157.30
其他	18,745.50	19,045.50
合计	7,697,902.80	7,698,202.80

3. 按欠款方归集的期末大额余额的其他应收款情况

单位名称	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
江苏国农农业科技有限公司	往来款	7,659,709.60	3 年以上	99.50	--
江苏国农置业有限公司	往来款	19,447.70	3 年以上	0.25	--
合计		7,679,157.30		99.76	--

注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对子公司投资	20,200,000.00	—	20,200,000.00	20,200,000.00	—	20,200,000.00
合计	20,200,000.00	—	20,200,000.00	20,200,000.00	—	20,200,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京国农物业管理 有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00	—	—	2,400,000.00	—	—
江苏国农置 业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	—	—	12,000,000.00	—	—
江苏国农农业 科技有限公 司	4,800,000.00	4,800,000.00	—	—	4,800,000.00	—	—
北京国农资 环科技开 发有限公 司	1,000,000.00	1,000,000.00	—	—	1,000,000.00	—	—
合计	20,200,000.00	20,200,000.00	—	—	20,200,000.00	—	—

北京国农置业有限公司

(公章)

二〇一五年四月二十七日