

宁波国际汽车城开发有限公司
2016 年 1—3 月审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
(一) 资产负债表	第 3 页
(二) 利润表	第 4 页
(三) 现金流量表	第 5 页
(四) 所有者权益变动表	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—23 页

审 计 报 告

天健审〔2016〕6921 号

宁波国际汽车城开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁波国际汽车城开发有限公司（以下简称宁波汽车城公司）财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-3 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宁波汽车城公司管理层的责任，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，宁波汽车城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，公允反映了宁波汽车城公司 2016 年 3 月 31 日的财务状况，以及 2016 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如本财务报表附注二所述，宁波汽车城公司截至 2016 年 3 月 31 日尚有未弥补亏损 18,251.25 万元，所有者权益为 -11,605.88 万元。宁波汽车城公司虽已披露日后采取的改善措施，但其持续经营能力仍存在重大不确定性。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吴昊



中国注册会计师：

陆瑾



二〇一六年六月二十一日



资产负债表

2016年3月31日

会企01表
单位:人民币元

编制单位: 宁波国际汽车城开发有限公司

资 产	注释 号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释 号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	302,596.93	1,022,884.91	短期借款			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2			应付账款	9	199,311.19	219,971.07
预付款项				预收款项	10	2,248,042.00	2,328,042.00
应收利息				应付职工薪酬	11	23,589.33	23,889.33
应收股利				应交税费	12	3,241.33	379.86
其他应收款	3			应付利息	13	6,124,690.67	
存货	4	263,221,089.81	263,221,089.81	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	14	372,281,130.83	372,172,019.33
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	5	179,509.67	179,848.55	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		263,703,196.41	264,423,823.27	其他流动负债			
				流动负债合计		380,880,035.35	374,744,301.59
				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			
非流动资产:				专项应付款			
可供出售金融资产	6	1,000,000.00	1,000,000.00	预计负债			
持有至到期投资				递延收益			
长期应收款				递延所得税负债			
长期股权投资				其他非流动负债			
投资性房地产				非流动负债合计			
固定资产	7	113,972.88	153,544.77	负债合计		380,880,035.35	374,744,301.59
在建工程				所有者权益:			
工程物资				实收资本	15	66,000,000.00	66,000,000.00
固定资产清理				其他权益工具			
生产性生物资产				其中: 优先股			
油气资产				永续债			
无形资产	8	3,988.60	5,484.33	资本公积	16	453,625.56	153,625.56
开发支出				减: 库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				未分配利润	17	-182,512,503.02	-175,615,071.78
非流动资产合计		1,117,961.48	1,159,029.10	所有者权益合计		-116,058,877.46	-109,161,149.22
资产总计		264,821,157.89	265,582,852.37	负债和所有者权益总计		264,821,157.89	265,582,852.37

法定代表人:



主管会计工作的负责人:

刘鑫

会计机构负责人:

刘鑫



利润表

2016年1-3月

编制单位：宁波国际汽车城开发有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业收入	1	280,707.98	1,361,348.65
减：营业成本			101,174.58
营业税金及附加	2	27,801.43	76,288.07
销售费用		485,497.26	2,023,082.21
管理费用		639,556.56	2,198,766.62
财务费用		6,124,630.08	46,868,126.19
资产减值损失			-2,184.94
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）			31,899,807.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			31,899,807.26
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,996,777.35	-18,004,096.82
加：营业外收入	3	99,747.77	1,765.43
其中：非流动资产处置利得		19,747.77	1,765.43
减：营业外支出	4	398.66	3,467.15
其中：非流动资产处置损失			2,105.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,897,428.24	-18,005,798.54
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,897,428.24	-18,005,798.54
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中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-6,897,428.24	-18,005,798.54
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

刘鑫

刘鑫



现金流量表

2016年1-3月

编制单位：宁波国际汽车城开发有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	本期数	上年数
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	280,707.98	1,635,056.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	109,912.23	5,735.01
经营活动现金流入小计	390,620.21	1,640,791.90
购买商品、接受劳务支付的现金	20,629.88	111,115.92
支付给职工以及为职工支付的现金	222,301.53	705,340.38
支付的各项税费	145,813.54	487,811.01
支付其他与经营活动有关的现金	767,564.20	486,017,784.83
经营活动现金流出小计	1,156,309.15	487,322,052.14
经营活动产生的现金流量净额	-765,688.94	-485,681,260.24
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		33,580,362.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,400.96	10,408.76
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		500,000,000.00
投资活动现金流入小计	45,400.96	533,590,771.57
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		1,000,000.00
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		1,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	45,400.96	532,590,771.57
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		46,871,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		46,871,200.00
筹资活动产生的现金流量净额		-46,871,200.00
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	-720,287.98	38,311.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,022,884.91	984,573.58
六、期末现金及现金等价物余额	302,596.93	1,022,884.91

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

刘鑫

会计机构负责人：

刘鑫

所有者权益变动表

2016年1-3月

编制单位：宁波国际汽车城开发有限公司
单位：人民币元

项 目	本期数										上年数				
	实收资本	资本公积	其他权益工具	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	实收资本	资本公积	其他权益工具	减：库存股	其他综合收益	专项储备
			优先股									永续债			
一、上年期末余额	66,000,000.00	133,625.36						175,615,071.78	109,161,119.22	66,000,000.00	133,625.36				
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	66,000,000.00	133,625.36						175,615,071.78	109,161,119.22	66,000,000.00	133,625.36				
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								6,897,428.21	6,897,428.21						
(一) 综合收益总额								6,897,428.21	6,897,428.21						
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的资本															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
1. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 对所有者的分配															
3. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本															
2. 盈余公积转增资本															
3. 盈余公积弥补亏损															
1. 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	66,000,000.00	133,625.36						182,512,500.02	116,058,547.46	66,000,000.00	133,625.36				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



刘鑫

刘鑫

宁波国际汽车城开发有限公司

财务报表附注

2016 年 1-3 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

宁波国际汽车城开发有限公司（以下简称公司或本公司）系由物产中大集团股份有限公司、浙江中大集团投资有限公司、宁波德志实业投资有限公司和杭州工商信托投资公司共同投资设立，于 1998 年 9 月 4 日在宁波市工商行政管理局登记注册，现持有宁波市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330200711151999Y 的营业执照，注册资本 66,000,000.00 元。

本公司经营范围：国际汽车城商业用房的开发、经营；场地租赁、市场经营服务[进场商品：汽车及配件，二手车]；九座以上乘用车及商用车销售；二手车经纪；汽车零配件、汽车用品的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；展览，展示服务、停车服务；商品信息咨询服务；服装、日用百货的批发、零售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

截至 2016 年 3 月 31 日，本公司尚有未弥补亏损 18,251.25 万元，所有者权益为 -11,605.88 万元。本公司已与宁波德志实业投资有限公司合作成立浙江中大元通晟东汽车贸易有限公司经营汽车平行进口业务，还计划引进名品二手车业务、其他经营户进驻宁波国际汽车城。本公司计划待形成一定的商业氛围后，出售宁波国际汽车城物业以实现利润。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、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。

（五）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，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和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(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，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）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。

（2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

（3）可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 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；
- ③ 公司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 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 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，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其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；若其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，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，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。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回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并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（六）应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），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；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 0.8% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 30% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 80% 计提；账龄 3

年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项单独进行减值测试，并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。对浙江物产中大元通集团股份有限公司合并范围内的关联方形成的应收款项不计提坏账准备。

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。

根据物产中大集团股份有限公司统一会计政策，对应收物产中大集团股份有限公司合并报表范围内关联方的款项不计提坏账准备。

（七）存货

- 1. 存货包括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。
- 2. 发出存货采用月末一次加权平均法。
- 3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。
- 4. 存货的盘存制度为永续盘存制。
- 5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

（八）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5	3	19.40
运输工具	年限平均法	8	3	12.13
办公设备	年限平均法	5	3	19.40

- 3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十) 无形资产

- 1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
- 2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软 件	5

- 3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）维修基金核算方法

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

（十三）质量保证金核算方法

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

（十四）收入

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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。

5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠的计量时，确认其他业务收入的实现。

（十五）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（十六）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法/工作量法(提示：或其他方法)将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法/工作量法(提示：或其他方法)将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

四、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%

营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	应纳税营业额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
地方水利建设基金	营业收入	0.1%

五、财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2016 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2016 年 3 月 31 日财务报表数，本期指 2016 年 1 月 1 日—2016 年 3 月 31 日，上年数指 2015 年 1 月 1 日—2015 年 12 月 31 日。

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数
库存现金	852.01
银行存款	301,744.92
合 计	302,596.93

2. 应收账款

（1）账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 年以上	14,837.70	100.00	14,837.70	
合 计	14,837.70	100.00	14,837.70	

（2）期末无应收关联方账款。

3. 其他应收款

（1）账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 年以上	18,770.75	100.00	18,770.75	
合 计	18,770.75	100.00	18,770.75	

(2) 期末无应收关联方款项。

4. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	263,221,089.81		263,221,089.81
合 计	263,221,089.81		263,221,089.81

(2) 期末存货中已有 57,549,248.14 元用于借款担保。

(3) 存货期末余额中含利息资本化金额 22,331,157.62 元。

(4) 存货开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
宁波国际汽车城	2007 年	263,221,089.81			263,221,089.81
小 计		263,221,089.81			263,221,089.81

5. 其他流动资产

项 目	期末数
预缴税金	179,509.67
合 计	179,509.67

6. 可供出售金融资产

项 目	期末数
可供出售权益工具	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00

7. 固定资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子设备	512,824.51		5,400.00	507,424.51
运输工具	1,605,300.00		393,200.00	1,212,100.00
办公设备	190,800.00			190,800.00
小 计	2,308,924.51		398,600.00	1,910,324.51

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子设备	472,180.65	4,421.61	5,238.00	471,364.26
运输工具	1,541,163.28	2,282.53	367,708.81	1,175,737.00
办公设备	142,035.81	7,214.56		149,250.37
小 计	2,155,379.74	13,918.70	372,946.81	1,796,351.63

账面价值

项 目	期初数	期末数
电子设备	40,643.86	36,060.25
运输工具	64,136.72	36,363.00
办公设备	48,764.19	41,549.63
小 计	153,544.77	113,972.88

8. 无形资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软 件	29,914.53			29,914.53
小 计	29,914.53			29,914.53

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
软 件	24,430.20	1,495.73		25,925.93
小 计	24,430.20	1,495.73		25,925.93

账面价值

项 目	期初数	期末数
软 件	5,484.33	3,988.60

合 计	5,484.33	3,988.60
-----	----------	----------

9. 应付账款

期末无应付关联方账款。

10. 预收款项

期末无预收关联方款项。

11. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数
短期薪酬	23,589.33
合 计	23,589.33

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数
职工教育经费	23,589.33
小 计	23,589.33

12. 应交税费

项 目	期末数
增值税	485.44
房产税	2,447.72
代扣代缴个人所得税	308.17
合 计	3,241.33

13. 应付利息

项 目	期末数
内部资金调拨利息	6,124,690.67
合 计	6,124,690.67

14. 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	期末数
物产中大集团股份有限公司	371,500,000.00
小 计	371,500,000.00

15. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中大房地产集团有限公司	66,000,000.00			66,000,000.00
合 计	66,000,000.00			66,000,000.00

16. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	100,000.00			100,000.00
其他资本公积	353,625.56			353,625.56
合 计	453,625.56			453,625.56

17. 未分配利润

项 目	金 额
期初未分配利润	-175,615,074.78
加：本期净利润	-6,897,428.24
期末未分配利润	-182,512,503.02

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数
-----	-----

主营业务收入	272,667.98
其他业务收入	8,040.00
合 计	280,707.98

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
租赁收入	272,667.98		272,667.98
小 计	272,667.98		272,667.98

2. 营业税金及附加

项 目	本期数
营业税	25,050.19
城市维护建设税	1,754.14
教育费附加	598.26
地方教育附加	398.84
合 计	27,801.43

3. 营业外收入

项 目	本期数
固定资产处置利得	19,747.77
其他	80,000.00
合 计	99,747.77

4. 营业外支出

项 目	本期数
地方水利建设基金	398.66
合 计	398.66

(三) 现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-6,897,428.24	-18,005,798.54
加：资产减值准备		-2,184.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,918.70	121,078.62
无形资产摊销	1,495.73	5,982.90
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	-19,747.77	340.37
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	6,124,690.67	46,871,200.00
投资损失(收益以“－”号填列)		-31,899,807.26
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	338.88	258,301.95
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	11,043.09	-483,030,373.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-765,688.94	-485,681,260.24
(2) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	302,596.93	1,022,884.91
减：现金的期初余额	1,022,884.91	984,573.58
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	-720,287.98	38,311.33
2. 现金和现金等价物		
项 目	期末数	期初数
(1) 现金	302,596.93	1,022,884.91

其中：库存现金	852.01	766.36
可随时用于支付的银行存款	301,744.92	1,022,118.55
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 期末现金及现金等价物余额	302,596.93	1,022,884.91

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
物产中大集团股份有限公司	母公司之母公司
中大房地产集团有限公司	母公司

(二) 关联方交易情况

1. 关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

2. 本公司本期与关联方资金占用费如下：

关联方名称	计提金额	支付金额
物产中大集团股份有限公司	6,124,690.67	
小 计	6,124,690.67	

3. 本公司与中国建设银行之江支行签约，将期末账面价值为 57,549,248.14 元的 41 套商铺设定抵押为物产中大集团股份有限公司借款提供担保。截至 2016 年 3 月 31 日，在该担保项下，物产中大集团股份有限公司借款余额为 200,000,000.00 元。

七、其他重要事项

(一) 或有事项

截至资产负债表日，除上述本公司为物产中大集团股份有限公司借款提供抵押担保外，无其他应披露的重大或有事项。

(二) 承诺事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

