

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

（二〇一六年三季度）

财 务 报 告

二〇一六年十月二十七日

目 录

1、二 0 一 六 年 三 季 度 财 务 报 告

1

2、二 0 一 六 年 三 季 度 资 产 负 债 表 2-5

3、二 0 一 六 年 第 三 季 度 利 润 表

6-7

4、二 0 一 六 年 三 季 利 润 表

8-9

5、二 0 一 六 年 三 季 度 现 金 流 量 表 10-11

6、 会计报表附注

12-46

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司 二〇一六年三季度财务报告

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司全体股东：

公司根据深圳证券交易所《深圳证券交易所股票上市规则》，财政部颁布及修订的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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，以及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》和中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 13 号〈季度报告的内容与格式〉》的披露最新规定，编制了 2016 年 9 月 30 日的资产负债表及合并资产负债表，2016 年第三季度利润表及合并利润表，2016 年第三季度现金流量表及合并现金流量表。这些报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，本期报告未经审计。

四川金宇汽车城（集团）

董事长：胡智奇

股份有限公司

二〇一六年十月二十七日

合并资产负债表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金		6,588,436.80	5,374,784.95
结算备付金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		65,918.88	65,918.88
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		5,233,945.90	5,337,817.21
预付款项		81,918,344.88	61,200,057.53
应收保费			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		9,008,201.98	21,376,871.41
买入返售金融资产			
存货		312,774,333.21	316,419,792.84
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		287,013.54	343,579.80
流动资产合计		415,876,195.19	410,118,822.62
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		38,586,500.00	38,586,500.00
固定资产		6,701,294.35	7,395,420.89
在建工程		12,893,309.71	12,804,454.71
工程物资		825,116.54	825,116.54
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产		3,162,263.18	3,159,806.62
开发支出			
长期待摊费用		500,000.00	800,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		62,668,483.78	63,571,298.7
资产总计		478,544,678.97	473,690,121.38

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

合并资产负债表（续）

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	158,590,000.00	140,590,000.00
向中央银行借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	74,637,418.79	75,441,940.81
预收款项	14,654,143.11	15,579,546.27
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,051,047.63	575,462.69
应交税费	15,022,519.72	14,382,972.82
应付利息	9,327,796.97	5,243,456.43
应付股利	1,201,116.32	1,201,116.32
其他应付款	38,355,335.97	42,969,215.38
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	18,772,737.24	18,292,616.58
其他流动负债		
流动负债合计	331,612,115.75	314,276,327.30
非流动负债：		
长期借款	28,000,000.00	4,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	11,795,064.75	12,311,043.75
预计负债	5,550,481.62	6,909,176.94
递延收益	14,852,379.57	14,852,379.57
递延所得税负债	3,423,412.86	3,423,412.86
其他非流动负债		
非流动负债合计	63,621,338.80	41,496,013.12
负债合计	395,233,454.55	355,772,340.42
股东权益：		
股本	127,730,893.00	127,730,893.00
其他权益工具		
资本公积	20,099,372.32	20,099,372.32
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	24,100,156.00	24,100,156.00
一般风险准备		
未分配利润	-88,773,858.10	-54,167,217.61
归属于母公司所有者权益合计	83,156,563.22	117,763,203.71
少数股东权益	154,661.20	154,577.25
股东权益合计	83,311,224.42	117,917,780.96
负债和股东权益总计	478,544,678.97	473,690,121.38

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

母公司资产负债表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金		92,857.43	148,839.71
结算备付金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		65,918.88	65,918.88
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		847,499.51	1,160,915.00
预付款项		8,980,258.15	4,319,554.15
应收保费			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		82,569,144.35	56,696,579.28
买入返售金融资产			
存货		2.99	0.03
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		92,555,681.31	62,391,807.05
非流动资产			
发放贷款及垫款			
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		93,457,233.33	93,457,233.33
投资性房地产		38,586,500.00	38,586,500.00
固定资产		1,564,645.79	1,630,637.42
在建工程		12,893,309.71	12,804,454.71
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		3,153,056.15	3,147,480.13
开发支出			
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		149,654,744.98	149,626,305.59
资 产 总 计		242,210,426.29	212,018,112.64

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

母公司资产负债表（续）

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司 2016 年 9 月 30 日 金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	72,200,000.00	32,200,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	631,776.40	837,263.79
预收款项	928,677.20	1,353,523.60
应付职工薪酬	330,393.94	211,471.85
应交税费	6,355,652.97	6,237,653.78
应付利息	4,514,548.10	4,242,747.42
应付股利	1,201,116.32	1,201,116.32
其他应付款	31,455,699.36	27,758,783.85
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	18,772,737.24	18,292,616.58
其他流动负债		
流动负债合计	136,390,601.53	92,335,177.19
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	11,795,064.75	12,311,043.75
预计负债		
递延收益	14,852,379.57	14,852,379.57
递延所得税负债	322,654.23	322,654.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,970,098.55	27,486,077.55
负债合计	163,360,700.08	119,821,254.74
股东权益：		
股本	127,730,893.00	127,730,893.00
其他权益工具		
资本公积	20,811,364.25	20,811,364.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	25,340,250.02	25,340,250.02
未分配利润	-95,032,781.06	-81,685,649.37
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	78,849,726.21	92,196,857.90
少数股东权益		
股东权益合计	78,849,726.21	92,196,857.90
负债和股东权益总计	242,210,426.29	212,018,112.64

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

本报告期合并利润表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 7-9 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入		13,868,678.70	30,265,369.87
其中：营业收入		13,868,678.70	30,265,369.87
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		25,986,318.49	33,237,970.01
其中：营业成本		15,498,216.32	24,479,555.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		64,405.62	1,067,716.11
销售费用		761,043.88	667,186.28
管理费用		2,899,937.07	2,176,312.56
财务费用		6,762,715.60	4,847,199.83
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”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益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,117,639.79	-2,972,600.14
加：营业外收入		187,354.20	169,162.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		227,434.20	248,395.06
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损额以“-”号填列）		-12,157,719.79	-3,051,833.20
减：所得税费用			1,396,005.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,157,719.79	-4,447,838.64
归属于母公司所有者的净利润		-12,157,746.48	-4,447,872.63
少数股东权益		26.69	33.99
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-12,157,719.79	-4,447,838.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		-12,157,746.48	-4,447,872.63
归属于少数股东的综合收益总额		26.69	33.99
八、每股收益：			
基本每股收益		-0.10	-0.03
稀释每股收益		-0.10	-0.03

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

本报告期母公司利润表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 7-9 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入		22,302.00	4,374,832.00
其中：营业收入		22,302.00	4,374,832.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,047,460.65	7,148,871.13
其中：营业成本			4,348,608.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
分保费用			
营业税金及附加			
销售费用		7,275.00	
管理费用		1,221,645.86	1,194,551.09
财务费用		3,818,539.79	1,605,711.05
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”填）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,025,158.65	-2,774,039.13
加：营业外收入		187,234.20	162,582.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		187,234.20	162,582.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损额以“-”号填列）		-5,025,158.65	-2,774,039.13
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,025,158.65	-2,774,039.13
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-5,025,158.65	-2,774,039.13
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

年初至报告期末合并利润表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 1-9 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入		59,651,157.47	75,771,727.47
其中：营业收入		59,651,157.47	75,771,727.47
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		93,868,382.16	84,535,699.62
其中：营业成本		63,119,046.37	61,833,548.47
利息支出			
手续费及佣金支出			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		493,714.39	2,371,602.23
销售费用		2,131,789.56	1,851,511.12
管理费用		7,681,284.70	6,830,022.58
财务费用		20,442,547.14	11,649,015.22
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”填）			
投资收益（损失以“-”号填列）		396.04	396.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-34,216,828.65	-8,763,576.11
加：营业外收入		662,652.32	623,884.00
其中：非流动资产处置利得		143,164.32	
减：营业外支出		1,052,380.21	711,231.58
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损额以“-”号填列）		-34,606,556.54	-8,850,923.69
减：所得税费用			2,709,911.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,606,556.54	-11,560,835.14
归属于母公司所有者的净利润		-34,606,640.49	-11,559,826.88
少数股东权益		83.95	-1,008.26
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-34,606,556.54	-11,560,835.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		-34,606,640.49	-11,559,826.88
归属于少数股东的综合收益总额		83.95	-1,008.26
八、每股收益：			
基本每股收益		-0.27	-0.09
稀释每股收益		-0.27	-0.09

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

年初至报告期末母公司利润表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

2016 年 1-9 月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年同期金额
一、营业总收入		3,988,154.02	8,316,735.32
其中：营业收入		3,988,154.02	8,316,735.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,292,468.73	14,223,829.15
其中：营业成本		3,905,932.48	8,184,008.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
分保费用			
营业税金及附加			
销售费用		7,275.00	
管理费用		3,174,226.99	3,076,028.99
财务费用		10,205,034.26	2,963,791.92
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”填）			
投资收益（损失以“-”号填列）		396.04	396.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,303,918.67	-5,906,697.79
加：营业外收入		516,059.00	598,344.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		559,272.02	597,644.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损额以“-”号填列）		-13,347,131.69	-5,905,997.79
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,347,131.69	-5,905,997.79
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-13,347,131.69	-5,905,997.79
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

合并现金流量表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司 2016 年 9 月 30 日 金额单位：人民币

项 目	附注	合并	
		本期金额	上年同期金额
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		66,650,775.79	65,044,247.51
收取利息、手续费及佣金的现金			
收到税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		46,390,211.95	13,290,216.13
经营活动现金流入小计		113,040,987.74	78,334,463.64
购买商品、接受劳务支付的现金		74,716,227.50	54,766,321.16
支付给职工以及为职工支付的现金		7,187,192.20	7,119,127.25
支付的各项税费		1,837,671.30	1,885,773.25
支付其他与经营活动有关的现金		35,694,181.76	37,623,349.36
经营活动现金流出小计		119,435,272.76	101,394,571.02
经营活动产生的现金流量净额		-6,394,285.02	-23,060,107.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		396.04	396.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现		3,110.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动相关的现金			
投资活动现金流入小计		3,506.04	396.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的		5,184,982.01	1,047,199.71
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		5,184,982.01	1,047,199.71
投资活动产生的现金净额		-5,181,475.97	-1,046,803.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		129,430,000.00	99,390,000.00
收到的其他与筹资活动相关的现金			
筹资活动现金流入小计		129,430,000.00	99,390,000.00
偿还债务所支付的现金		101,827,694.23	68,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		13,946,892.93	11,062,729.59
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相关的现金		866,000.00	
筹资活动现金流出小计		116,640,587.16	79,462,729.59
筹资活动产生的现金流量净额		12,789,412.84	19,927,270.41
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		1,213,651.85	-4,179,640.64
加：期初现金及现金等价物余额		5,374,784.95	9,563,054.94
六、期末现金及现金等价物净余额		6,588,436.80	5,383,414.30

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆 强

会计机构负责人：白兵

母公司现金流量表

编制单位：四川金宇汽车城（集团）股份有限公司 2016 年 9 月 30 日 金额单位：人民币元

项 目	附注	合并	
		本期金额	上期同期金额
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		4,904,467.67	7,478,248.57
收取利息、手续费及佣金的现金			
收到税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		47,376,793.60	10,588,859.64
经营活动现金流入小计		52,281,261.27	18,067,108.21
购买商品、接受劳务支付的现金		4,897,709.45	7,039,516.90
支付给职工以及为职工支付的现金		1,964,685.59	1,668,196.28
支付的各项税费		144,691.12	165,444.15
支付其他与经营活动有关的现金		68,562,733.84	34,244,356.43
经营活动现金流出小计		75,569,820.00	43,117,513.76
经营活动产生的现金流量净额		-23,288,558.73	-25,050,405.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		396.04	396.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		90.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动相关的现金			
投资活动现金流入小计		486.04	396.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,143,785.01	748,831.71
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,143,785.01	748,831.71
投资活动产生的现金净额		-5,143,298.97	-748,435.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		62,610,000.00	27,620,000.00
收到的其他与筹资活动相关的现金			
筹资活动现金流入小计		62,610,000.00	27,620,000.00
偿还债务所支付的现金		26,383,394.23	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		6,990,730.35	2,364,511.10
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相关的现金		860,000.00	
筹资活动现金流出小计		34,234,124.58	2,364,511.10
筹资活动产生的现金流量净额		28,375,875.42	25,255,488.90
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		-55,982.28	-543,352.32
加：期初现金及现金等价物余额		148,839.71	983,671.02
六、期末现金及现金等价物净余额		92,857.43	440,318.70

法定代表人：胡智奇

主管会计工作负责人：陆强

会计机构负责人：白兵

四川金宇汽车城(集团)股份有限公司

2016 年三季度会计报表附注

单位：人民币元

一、公司的基本情况

四川金宇汽车城(集团)股份有限公司（以下简称本公司），于 1988 年 1 月由四川省南充绸厂划出部分资产改制成立，于 1998 年 3 月经中国证监会批准在深交所挂牌上市。

本公司注册地址：四川省南充市延安路 380 号,办公地址：南充市嘉陵区嘉南路三段一号，法定代表人：胡智奇。公司经营范围包括：汽车贸易，二手车交易，摩托车交易，汽车(摩托车)配件研发制造、维修、装饰、汽车城等服务经营；建筑材料、机械、器材维修、机械出租、水电安装；丝织品制造，丝织品炼、染、印及自产丝织服装的出口业务和纺机配件进口业务；项目投资、租赁、投资咨询、证券。

2006 年 8 月 8 日，本公司完成股权分置改革，公司股本总额由 10,136.10 万元变更为 12,773.09 万元。截止本期末股本总额 12,773.09 万元，有限售流通股 30,03.84 万元，无限售流通股 9,769.25 万元。

本财务报表已经本公司第八董事会第三十四决议批准报出。

本期公司合并财务报表范围：

公司名称
南充金宇房地产开发有限公司（以下简称“金宇房产”）
四川中继汽车贸易有限公司（以下简称“四川中继”）
四川美亚丝绸有限公司（以下简称“美亚丝绸”）
南充蜀成物业管理有限公司（以下简称“蜀成物业”）
南充美亚丝绸练染有限公司（以下简称“炼染公司”）
深圳市中金通投资有限公司（以下简称“中金投公司”）
深圳市中金通供应链管理有限公司（以下简称“供应链公司”）
锦鑫汽车销售有限公司（以下简称“锦鑫公司”）
南充诺亚方舟商贸管理有限公司（以下简称“诺亚方舟”）

注：本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注七。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

按照财政部颁布及修订的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及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》的披露规定编制财务报表。

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策、会计估计的说明

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月

（四）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五）企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50% (不含 50%) 以上, 或虽不足 50% 但有实际控制权的, 全部纳入合并范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定, 以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 在抵消母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并报表。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并报表。母公司在报告期内处置子公司, 将该子公司期初至处理日的收入、费用、利润纳入合并范围。

(3) 子公司会计政策

控股子公司执行的会计政策与本公司一致。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

将库存现金和使用不受质押、冻结等使用限制、可以随时用于支付的银行存款及其他货币资金作为现金; 将持有期限较短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资作为现金等价物。

(八) 外币业务核算方法

本公司发生外币交易时, 按发生当日的即期汇率(即中国人民银行当日公布的人民币外汇牌价中间价)将外币金额折算为记账本位币金额。

本公司发生外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项时, 按照交易实际采用的汇率(即银行买入价或卖出价)折算。

资产负债表日, 各项货币性外币资产、负债账户按当日中国人民银行公布的外汇牌价中间价折合为人民币, 除外币借款本金及利息产生的汇兑差额在资本化期间

按规定予以资本化计入在建工程成本外，其他外币折算差额作为汇兑损益计入当期损益。

（九）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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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，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；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）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）持有至到期投资取得时按公允价值（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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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。

（3）应收款项 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。

（4）可供出售金融资产取得时按公允价值（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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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。处置时，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，计入当期损益。

（5）其他金融负债 按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。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确认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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）应收款项坏账准备

在资产负债表日，本公司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，计提坏账准备；对于单项金额不重大的应收款项，如信用风险较高，则单独进行减值测试，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，计提坏账准备；对于经单独测试后未减值及其他单项金额不重大的应收款项，根据类似信用风险特征账龄划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于 200 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
单项金额不重大的应收款项	单项金额不重大的应收款项（扣除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的应收款项），以及单项金额重大、但经单独测试后未单项计提坏账准备应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
单项金额不重大的应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	30%	30%
2—3 年	50%	50%
3—4 年	80%	80%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	信用风险高
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(十一) 存货

1、存货分类：存货分为原材料、生产成本、开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、低值易耗品、包装物、委托加工物资等。

2、存货的盘存采用永续盘存制。

3、存货取得和发出的计价方法：

原料、辅料、包装物和低值易耗品购进以实际成本计价。存货领用、发出均采用加权平均法计价。低值易耗品、包装物于领用时一次性摊销。

房地产开发产品按取得时的实际成本计价，主要为房地产在建开发产品和已完工开发产品等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发项目采用个别计价法核算。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，按成本核算对象进行明细核算，完工时转入住宅等可售物业的成本，惟独立经营物业且公司拥有收益权的配套设施单独计入“固定资产”。

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入应付账款，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时支付给施工单位。

公共维修基金主要用于住宅共同部位共同设施的重大维修及更新等支出。

用于出租的房地产转入“投资性房地产”核算，待出售而暂以经营租赁方式出租的物业在“出租开发产品”中核算。

4、期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货跌价准备按照单个存货项目计提；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；与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

5、委托加工会计核算：

①企业根据加工合同的规定，拨付给加工单位加工用原材料时，由供应部门根据加工合同，填制“委托加工 物资发料单”，经审核后，由仓库据以发料。发出物资时，根据发出物资的实际成本记入委托加工物资账户。

②支付加工费及税金 企业除按照加工费标准支付加工费外，并记入委托加工产品成本。

③委托加工物资收回 委托加工物资收回时，应由供应部门填制“委托加工物资收料单”，通知仓库据以收料。

（十二）长期股权投资核算方法

（1）初始计量

长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采取如下方式确认：

①通过同一控制下的合并取得的长期股权投资，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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券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。为进行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；为进行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；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。

②通过非同一控制下的合并取得的长期股权投资，按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。合并成本大于享有被购买单位可辨认净资产公允价值的差额，在合并会计报表中确认为商誉；合并成本小于享有被购买单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行合并发生的各项直接相关费用计入合并成本。

③除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，通过支付的现金、付出的非货币性资产或发行的权益性证券的方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资通过债务重组方式取得的长期股权投资，以债权转为股权所享有股份的公允价值确认为长期股权投资的初始投资成本。实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

（2）后续计量

①对子公司的投资，采用成本法核算

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，确认为当期投资收益。

②对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算；在确认应享有被投资单位净损益时，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。

（3）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所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

（1）投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

（2）投资性房地产初始计量

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。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入资本公积。待该项投资性房地产处置时，因转换计入资本公积的部分应转入当期损益。

（十四）固定资产

1、固定资产的确认标准：

固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、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期间的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，予以确认：该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠计量。

2、固定资产的计量：

固定资产按照成本计量。固定资产处理时涉及弃置费用的，按照现值计算确定计入固定资产成本和相应的预计负债。

3、固定资产的分类及折旧方法：

固定资产折旧采用分类按年限平均法计算，并按预计使用年限和预计净残值率 3%确定其折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	10-40	2.43%-9.7%
机器设备	10-14	6.93%-9.7%
运输工具	12	8.08%
其他	10-14	6.93%-9.7%

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独入账的土地外，对所有固定资产计

提折旧。应计折旧额，以应当计提折旧的固定资产原价扣除其预计净残值后的金额计算。已计提减值准备的固定资产，还要扣除已计提的固定资产减值准备累计金额。对持有待售的固定资产，停止计提折旧并对其预计净残值进行调整。

4、固定资产后续支出的处理：固定资产的修理与维护支出于发生时计入当期损益。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等发生的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了以前的估计时，予以资本化；重大改建、扩建、改良等发生的后续支出按直线法在固定资产尚可使用年限期间内计提折旧；装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

6、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（十五）在建工程

在建工程按各项工程实际发生的支出核算。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的工程，自达到预定可使用状态之日起按工程预算造价或工程成本等资料，估价转入固定资产。竣工决算办理完毕后，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。

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出只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。

其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的期间：是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。

3、借款费用资本化金额的计算方法：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，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；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，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十七）无形资产

1、无形资产按照成本进行初始计量。

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算，并按下述的期限分期摊销。开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入房地产在建开发产品。

2、无形资产的摊销方法和期限：使用寿命有限的无形资产，自取得当月起按受益年限分期摊销，计入当期损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同或法律没有规定使用寿命的，采用与同行业的情况进行比较、参考历史经验或聘请相关专家进行论证，综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

公司于会计年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及未来经济利益消耗方式进行复核。无形资产的预计使用寿命及未来经济利益的预期消耗方式与以前估计不同的，相应改变摊销期限和摊销方法。

公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按前述规定处理。

3、自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，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；

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。

4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(十八) 长期资产减值

(1) 其他资产，主要包括固定资产、在建工程、无形资产和对子公司、联营公司和合营的长期股权投资等，按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定计量。在资产负债表日对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以外的资产，应判断资产是否存在减值迹象，只有在存在减值迹象的情况下，才要求进行减值测试、估计其可收回金额。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。根据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；资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 资产组的认定

企业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。同时，在认定资产组时，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。几项资产的组合生产的产品（或

者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。资产组一经确定，各个会计期间保持一致，不得随意变更。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊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。

（二十）职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。企业在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（二十一）预计负债

1、预计负债确认原则：与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

或有事项是指过去的交易或者事项形成的，其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。

2、预计负债计量方法：按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

（二十二）股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业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，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）权益工具公允价值的确定方法

企业授予的股份期权采用布莱克-斯科尔斯期权定价模型定价。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

企业对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付

公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非企业取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，企业对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，企业将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十三）收入确认原则

营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入等，收入确认原则如下：

1、销售商品收入：

销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）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；
- （3）收入的金额能够可靠计量；
- （4）相关经济利益很可能流入企业；
- （5）相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

房地产开发产品销售收入在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，商品房竣工验收办理移交手续，并确认能够收到客户的货款时，确认营业收入的实现。

出租开发产品出租收入按合同或协议约定的承租方付租金额在租赁期内的各个期间内按直线法确认为营业收入。

2、提供劳务收入：在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时具备以下条件：

- （1）收入的金额能够可靠计量；
- （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确定；
- （4）交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

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）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认收入；并按相同金额结转成本；

（2）已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。

3、让渡资产使用权收入：

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入和现金股利收入。同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠计量。

（二十四）政府补助

1、类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期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，取得时确认为递延收益，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。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得

税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十六）经营租赁、融资租赁

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，为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

2、融资租赁会计处理

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

四、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

（一）会计政策变更

本公司本年度无会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更事项。

（三）重大前期差错更正

本公司本年度无重大前期差错更正事项。

五、税项

税项	计税基础	税率（%）
增值税	销售收入	17、13、11、6、3
城建税	应纳增值税及营业税	7
教育费附加	应纳增值税及营业税	5
企业所得税	应纳税所得额	25

六、合并范围的变更

无

七、在其他主体中的权益

（一）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	
南充金宇房地产开发有限公司	南充市	南充市	房地产开发	99.00%	1.00%	同一控制下合并
四川中继汽车贸易有限公司	成都市	成都市	汽车及配件销售	99.00%	1.00%	同一控制下合并
四川美亚丝绸有限公司	南充市	南充市	丝绸生产销售	96.25%	3.75%	设立
南充蜀成物业管理有限公司	南充市	南充市	物业管理		100.00%	设立
南充美亚丝绸练染有限公司	南充市	南充市	丝纺织品服装生产销售		51.00%	设立
深圳市中金通投资有限公司	深圳市	深圳市	股权投资等	90.00%	10.00%	设立
深圳市中金通供应链管理有限公司	深圳市	深圳市	供应链管理及相关信息咨询		100.00%	设立
锦鑫汽车销售有限公司	成都市	成都市	汽车及配件销售	98.00%	2.00%	设立
南充诺亚方舟商贸管理有限公司	南充市	南充市	房屋租赁服务及企业管理服务		100.00%	设立

（二）少数股东权益和少数股东损益情况

公司名称	少数股东权益	本期少数股东	本期少数股东	少数股东权益
	年初数	损益	其他增减	期末数

南充美亚丝绸练染有限公司	154,577.25	83.95		154,661.20
合 计	154,577.25	83.95		154,661.20

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、借款等，这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应付账款等。

本公司金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险。

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

本公司其他金融资产包括货币资金及其他应收款等，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。本公司无因提供财务担保而面临信用风险。

（二）流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

1、汇率风险

无。

2、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

因本公司借款系固定利率，故无人民币基准利率变动风险。

3、其他价格风险

无。

（四）金融资产的转移

无。

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1、交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	65,918.88			65,918.88
（3）衍生金融资产				
（三）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		38,586,500.00		38,586,500.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				

（1）第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

股票二级市场资产负债表日收盘价以及基金在资产负债表日公布的净值。

（三）第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司的投资性房地产的成都西部汽车城3楼展场，房屋建筑面积3466.89m²，公司委托中瑞国际资产评估（北京）有限公司进行了评估，由于该资产所在地成都市有活跃的房地产交易市场，并能在活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，类似房屋的成交案例较多且具有较高的可比性，具备

使用市场法的前提，故采用市场法进行评估。根据在较近时期内发生的同类3宗房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的交易价格为基础，做必要的修正，最终得出成都西部汽车城3楼展场的市场价值为3,858.65万元人民。

十、关联方关系及其交易

（一）、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	主营业务	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
成都金宇控股集团有限公司	成都市	国内商贸、企业购并重组的投资业务、资产管理、融资担保、房地产开发经营等	20018 万元	23.51%	23.51%

（二）、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七

（三）、本企业合营和联营企业情况

无

（四）其他关联情况

企业名称	与本公司关系
胡先成	本公司实际控制人
胡智奇	公司董事长
胡先林	胡智奇之父
陆强	财务总监
唐传惠	胡智奇之母
成都西部汽车城股份有限公司	同受金宇集团控制
成都西部汽车贸易有限责任公司	关联自然人控制
成都旧机动车交易中心	受成都西部汽车城股份有限公司控制
四川锦宇投资管理有限公司	同受金宇集团控制
南充市华兴综合开发公司	持股 100%，停业多年，已全额计提长期投资减值准备。
四川省南充美华实业公司	

（五）、关联交易情况

（1）关联租赁、销售情况

本期无

(2) 关联担保情况

本公司为被担保方

(3) 关联方资金往来

单位：元

关联方	往来金额	起始日	到期日	说明
收回				
四川锦宇投资管理有限公司	365,000.00			往来款
成都西部汽车贸易有限公司	213,416.00			往来款
成都西部汽车城股份有限公司	3,983,800.00			拟购房款 298.38 万 元、往来款 100 万元
偿还				
胡先林	2,000,000.00			借款
成都金宇控股集团有限公司	1,966,414.00			垫支土地款
借入				
胡先林	6,860,000.00			借款

(4) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,311,005.00	1,080,949.41

(六) 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	成都西部汽车城股份有限公司	0.00	0.00	2,883,800.00	865,140.00
其他应收款	四川锦宇投资管理有限公司	0.00	0.00	365,000.00	18,250.00
预付账款	成都西部汽车贸易有限公司	0.00		213,416.00	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	成都金宇控股集团有限公司	0.00	1,966,414.00
其他应付款	成都西部汽车城股份有限公司	1,227,000.00	127,000.00
其他应付款	胡先林	6,860,000.00	2,000,000.00

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

无

2、或有事项

1、盛世天城项目系公司子公司金宇房地产公司开发的“盛世天城”房地产项目，由于公司未能在约定的时间内取得该商品房所在楼栋的权属证明，部分业主依据合同要求公司支付违约金，根据商品房买卖合同相关条款、业主交款情况、业主主张以及在 2015 年度已经赔付 3 户业主违约金 2 万元为依据，分户计算预计可能会赔付 199 户违约金 629 万元。截止 2016 年 9 月 30 日公司已支付该项违约金 127.46 万元。

2、香榭春天项目系金宇房地产公司开发的南充“香榭春天”房地产项目，因部分业主集体诉讼金宇房地产公司《商品房买卖合同》违约赔偿案，起诉金宇房地产公司的业主共 503 户，根据已经判决的 11 户业主的赔偿标准，其余 492 户预计需支出 300 万元，截至 2016 年 9 月 30 日公司累计支付违约赔偿款 246.49 万元。

十二、资产负债表日后事项

无

十三、其他重要事项

无

十四、补充资料

1、非经常性损益

项目	本报告期	年初至报告期末
一、非经常性损益合计	-40,080.00	-389,727.89
（一）非流动资产处置损益		143,164.32
（二）越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
（三）计入当期损益的政府补助		
（四）计入当期损益的资金占用费		
（五）合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益		
（六）非货币性资产交换损益		
（七）委托投资收益		
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
（九）债务重组损益		
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
（十二）同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
（十三）与公司主营业务无关的或有事项产生的损益		
（十四）正常业务外，持有及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的公允价值变动损益和投资收益		
（十五）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
（十六）对外委托贷款取得的损益		
（十七）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
（十八）根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
（十九）受托经营取得的托管费收入		
（二十）除上述各项之外的营业外收支净额	-40,080.00	-532,892.21
（二十一）其他符合非经常性损益定义的损益项目		
二、非经常性损益对应的所得税影响数		
三、扣除所得税影响后非经常性损益合计	-40,080.00	-389,727.89
四、非经常性损益对归属于母公司净利润的影响数	-40,080.00	-389,727.89
五、归属于母公司净利润	-12,157,746.48	-34,606,640.49
六、扣除非经常损益后的净利润	-12,117,666.48	-34,216,912.60

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本报告期	年初至报告期末	本报告期	年初至报告期末	本报告期	年初至报告期末
归属于母公司股东的净利润	-13.62%	-34.45%	-0.10	-0.27	-0.10	-0.27
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-13.58%	-34.06%	-0.09	-0.27	-0.09	-0.27

四川金宇汽车城（集团）股份有限公司

公司法定代表人：胡智奇

公司财务负责人：陆强

公司会计机构负责人：白兵

二〇一六年十月二十七日